



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 240]

नई दिल्ली, सोमवार, जून 6, 2016/ ज्येष्ठ 16, 1938

No. 240]

NEW DELHI MONDAY, JUNE 6, 2016/JYAISTHA 16, 1938

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण अधिसूचना

मुम्बई, 23 मई, 2016

सं टीएएमपी/19/2016-जेएनपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन न्यास प्राधिकरण एतद्वारा जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) के निकट विशेष आर्थिक जोन (एसईजेड/सेज) के विकास के लिए 30 वर्ष के लिए पट्टा किराये पर 277.38 हेक्टेयर भूमि के आबंटन के लिए दरमानों की अधिसूचना के लिए जेएनपीटी से प्राप्त प्रस्ताव का इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण (मामला संख्या टीएएमपी/19/2016-जेएनपीटी)

जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास - - -

आवेदक

गणपूर्ति

- (i). टी एस बालसुब्रमनियन सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री राजेन्द्र सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मई, 2016 के छठे दिन पारित)

मामला जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) के निकट विशेष आर्थिक जोन (सेज) के विकास के लिए 30 वर्ष के पट्टा किराया आधार पर 277.38 हेक्टेयर भूमि के आबंटन के लिए दरमानों की अधिसूचना के लिए जेएनपीटी से प्राप्त प्रस्ताव के संबंध में है।

- 2.1. जेएनपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव में किए गए अनुरोध का सार इस प्रकार है:
- (i) जेएनपीटी ने पत्तन न्यास के स्वामित्व की भूमि में 277.38 हैक्टर भूमि पर पत्तन आधारित बहु-उत्पाद सेज का विकास आरंभ किया है। उक्त परियोजना पत्तन द्वारा आरंभ की गई वृहत अवसंरचना विकास की है जिससे क्षेत्र के विकास को बढ़ावा मिलेगा और रोजगार के नए अवसर सृजित होंगे।
 - (ii) क्योंकि सेज का विचार पत्तन परिचालनों का अनुपूरक और क्षेत्र में रोजगार बढ़ाने वाला है, इसलिए उसके लिए पट्टा दरें भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर नहीं निकाली गई हैं। पट्टा दरें उक्त भूमि के अर्जन पर की गई लागतों तथा अवसंरचनात्मक सुविधाओं के विकास पर किए गए खर्च की वसूली के लिए ही निकाली गई हैं।
 - (iii) प्रक्रिया और पट्टा दरों पर पोत परिवहन मंत्रालय, नई दिल्ली में 29 सितम्बर, 2015 को स्थायी वित्त समिति की बैठक में चर्चा हुई। उसमें, समिति ने 30 वर्षीय पट्टा अवधि के लिए अप्रेंट भुगतान के रूप में 4000 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर का अनुमोदन किया था। अनुमोदित दरें सेज क्षेत्र में भूमि आबंटन के प्रतिफल के लिए हैं।
 - (iv) स्थिति यह है कि बुनियादी अवसंरचना के विकास संबंधी कार्य आरंभ कर दिये गए हैं और पत्तन सेज क्षेत्र के एक भाग के विकास के लिए मुक्त व्यापार भांडागार जोन के आबंटन के लिए निविदा प्रक्रिया आरंभ करने की मंशा रखता है अधिमानतः मार्च/अप्रैल, 2016 में।
 - (v) इसको ध्यान में रखकर, प्राधिकरण से अनुरोध है कि वह दरों को अनुमोदित करें और अपेक्षित अधिसूचना यथाशीघ्र जारी करे।
- 2.2. जेएनपीटी द्वारा अपने 22 फरवरी, 2016 के प्रस्ताव में उठाये गए अन्य मुख्य मुद्दों का सारांश निम्नवत् है:
- (i) जे एन पत्तन को भारत सरकार द्वारा लगभग 2584 हैक्टर भूमि का आबंटन किया गया है। जेएनपीटी की अपने पत्तन परिचालनों का और आगे विस्तार करने के लिए अविकसित भूमि का प्रयोग करने की योजना है जिसमें जलाग्र और बैक-अप क्षेत्रों, दोनों में ही, अतिरिक्त बर्थिंग और कार्गो प्रहस्तन सुविधाओं का विकास भी शामिल है। उपलब्ध जलाग्र और भूमि क्षेत्र के उपयोग को ध्यान में रखकर जेएनपीटी भूमि के विकास और उप-पट्टे पर सुविधाएं स्थापित करने के लिए जेएनपीटी अवसंरचना और संबंधित सेवाओं का उपयोग करने के लिए उत्सुक तृतीय पक्षों को देने की मंशा रखता है।
 - (ii) पत्तन के उद्देश्य को ध्यान में रखते समय, पत्तन प्राधिकारियों द्वारा विशेष आर्थिक जोन (सेज) की संकल्पना की गई और उसे पत्तन के भू-उपयोग योजना में समाविष्ट किया गया। पत्तन में प्रस्तावित विशेष आर्थिक जोन के विकास पर 524 करोड़ रुपये का व्यय होगा और यह देश के महापत्तन परिसर पर अपनी किस्म का पहला पत्तन होगा और इसे पनवेल - उरान मार्ग के साथ-साथ की 277.38 हैक्टर भूमि दर जो कार्गो टर्मिनलों को राज्य राजमार्गों से जोड़ता है पर विकसित किया जाएगा।
 - (iii) यह स्थल नवीं मुम्बई से 15 किलोमीटर की दूरी पर और मुम्बई शहर से लगभग 40 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। आवाह क्षेत्र में तीन गांव और टाउनशिप पड़ती है, जेएनपीटी टाउनशिप, बेलबपाड़ा गांव पनवेल से पहुंच मार्ग के निकट है, जशकर गांव और कराल, सोनारी, सांवरकर गांव उस स्थान के निकट है जहां एनएच 4बी और एसएच 54 मिलते हैं। पनवेल से पत्तन को जोड़ने वाला एक और मार्ग

निर्माणाधीन है। सेज़ स्थल के सामने एक तेल टैंक फार्म है और रेलवे लाइन के समानांतर पेट्रोल पाइपलाइन जा रही है, यह पाइपलाइन तरल कार्गो टर्मिनलों को जोड़ती है।

(iv) कुल भूमि क्षेत्र अर्थात् 277.38 हैक्टर का प्रस्तावित ब्यौरा इस प्रकार है:

क्र. सं.	भूमि उपयोग	हिस्सा	क्षेत्रफल हैक्टर में
1.	प्रसंस्करण जोन	72.19%	200.25
2.	गैर प्रसंस्करण जोन	27.81%	77.13
योग		100%	277.38

(v) प्रसंस्करण जोन का ब्यौरा निम्नवत है :

क्र. सं.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हैक्टर में	% to PA
1.	कुल औद्योगिक भूमि	129.83	64.8
क.	अभियांत्रिकी	43.03	21.5
ख.	परिधान और कपड़ा	11.00	5.5
ग.	अपराम्परागत	10.43	5.2
घ.	इलेक्ट्रॉनिक दर और हार्डवेयर	12.91	6.4
ड.	मुक्त व्यापार भांडागार जोन	30.76	5.4
च.	विविध-सेवाएं	21.70	10.8
2.	अवसंरचना जनोपयोगी सेवाएं – जल, अपशिष्ट जल, ठोस अपशिष्ट, विद्युत, दमकल केन्द्र।	8.41	4.2
3.	वाणिज्यिकी	5.22	2.6
4.	पार्किंग, सुरक्षा, ट्रक पार्किंग	6.32	3.2
5.	सड़के	25.92	13
6.	हरित क्षेत्र/हरित पट्टी	24.54	12.2
कुल प्रसंस्करण क्षेत्र		200.25	100
कुल बिक्री योग्य क्षेत्र (औद्योगिक) 1क + 1ख + 1ग + 1घ + 1ड. + 1च + 3		127.97	

[127.97 हैक्टर के आंकड़े तक पहुंचने में अशुद्धि प्रतीत होती है यदि औद्योगिक भूमि और वाणिज्यिक भूमि पर सुविचार किया गया है तो कुल बिक्री योग्य क्षेत्र 135.05 हैक्टर बनता है।]

(vi) गैर-प्रसंस्करण जोन का ब्यौरा इस प्रकार है:

क्र.सं.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हैक्टर में	हिस्सा
1.	आवासन	28.73	50.23%
2.	मनोरंजन		

	हरित पट्टी	12.21	13.31%
	पार्क और खुले स्थान	2.50	6.28%
3.	नागरिक सुख सुविधाएं	8.00	3.19%
4.	वाणिज्यिक	7.52	3.14%
5.	उपयोगी अवसंरचना	1.67	3.77%
6.	परिवहन और संचार		
	सड़के	16.08	17.58%
	पार्किंग	0.45	2.51%
	योग	77.13	100%
	कुल बिक्री योग्य क्षेत्र (1+ 3+4)	66.50	

(66.50 हैक्टर आंकड़े के परिकलन में अशुद्धि प्रतीत होती है।)

(vii) कुल विकास लागत का सारांश इस प्रकार है :

क्र.सं.	मद	विकास की लागत (करोड़ रुपये में)
1	सड़क निर्माण कार्य	
	पटरियां – अनन्य	89.92
	ड्रनेज	29.06
	पाइप पुलिया	3.67
	सड़क, फर्निचर और साजन्द सामान	7.95
2	पीवीडी के प्रयोग से धरातल सुधार सहित धुस्स	155.95
3	जलापूर्ति और वितरण प्रणाली	13.58
4	सीवेज संग्रहण और शोधन प्रणाली	29.26
5	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन प्रणाली	3.50
6	विद्युत आपूर्ति और वितरण प्रणाली	62.09
7	लैंडस्केपिंग और भवन	16.62
	कुल आंतरिक अवसंरचना विकास लागत	411.60
8	समर्पित प्रवेश/विकास अदला-बदली	31.02
9	विद्युत उप-केन्द्र	20.45
10	एमजेपी से बल्क जल लाइन	5.69
	कुल बाहरी अवसंरचना विकास लागत	57.16
11	सिविल निर्माण लागत की @3 प्रतिशत दर ईंधन लागत, श्रम लागत में वृद्धि के कारण विचलन सीमा	14.06
12	परियोजना निगरानी परमर्श व्यय – कुल सिविल निर्माण लागत का @ 2 प्रतिशत	9.38
13	चार दीवारी निर्माण	32.00

14	क्षेत्र ख में मिट्टी भराव कार्य	9.35
15	क्षेत्र क में मिट्टी भराव कार्य	12.28
16	पता लगाये गए क्षेत्रों में भू-भराव कार्य (वित्त वर्ष 2009-10)	50.00
17	बीमा/फुटकर व्यय और विणन तथा विज्ञापन लागत संबंध अन्य व्ययों के लिए प्रावधान कुल सिविल निर्माण लागत के @ 3% पर	37.78
	कुल सिविल निर्माण लागत	468.76
	विचलन और अन्य प्रावधानों सहित कुल विकास लागत	667.41

टिप्पणी: 1) आंतरिक अवसंरचना विकास और बाहरी अवसंरचना विकास संबंधी लागत तकनीकी परामर्शदाता मैसर्स एलएण्डटी अवसंरचना इंजीनियरिंग लिमिटेड द्वारा तैयार डीपीआर के आधार पर दी गई हैं।

2) ऊपर की सारणी में दर्शाई गई फुटकर लागत, पीएमसी सेवाओं संबंधी लागतें, विपणन व्यय तथा अन्य व्यय जेएनपीटी ने बाजार प्रथाओं के अनुसार निकाले गए हैं और उन पर एसएफसी की बैठक में चर्चा की गई थी।

(viii) **पत्तन के सीमाशुल्क क्षेत्र के बाहर भूमि नियतन**

महापत्तनों संबंधी भूमि नीति 2014 के खंड 16 के अनुसार पत्तन सीमा शुल्क से बाहर के क्षेत्र की भूमि को केवल पट्टा आधार दिया जाना चाहिए। तथापि, विशिष्ट मामलों में भूमि को पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए लिखित में दिए गए कारणों से लाइसेंस के आधार पर भी दिया जा सकता है। विशेष आर्थिक क्षेत्र के लिए चिन्हित क्षेत्र जे एन पत्तन के सीमाशुल्क क्षेत्र के बाहर पड़ता है। इस क्षेत्र को चयनित सेज़ यूनिट/सह-विकासक को पट्टा आधार पर ही दिया जाना चाहिए।

(ix) **भूमि नियतन की अवधि**

महापत्तनों संबंधी भूमि नीति, 2014 के खंड 16.2 के अनुसार भूमि को बोर्ड के अनुमोदन से अधिकतम 30 वर्ष की संचयी अवधि के लिए पट्टे पर लिया जा सकता है। पूंजी आधारित परियोजना के लिए पत्तन 30 वर्ष से अधिक पट्टे की अवधि का निर्णय ले सकते हैं। ऐसे प्रस्तावों को बोर्ड की संस्तुतियों के साथ इसके अनुमोदन के लिए शक्ति प्राप्त समिति को भेजा जाना चाहिए। पत्तन अपनी भू- प्रयोग योजना में उस भूमि को चिन्हित करेगा जिसे दीर्घकालीन पट्टा आधार पर आबंटित किया जाना है। यानी 30 वर्षों से इतर। इस संबंध में, भूमि के आबंटन और पोतपरिवहन मंत्रालय और बोर्ड से आवश्यक अनुमोदन प्राप्त कर लिया गया है।

सचिव (पोत परिवहन) की अध्यक्षता में 29 सितम्बर, 2015 को हुई स्थायी समिति (एसएफसी) की बैठक के कार्यवृत्त से संगत उद्धरण, जैसे – जेएनपीटी ने भेजे हैं, पुनर्उद्धरित किए जा रहे हैं :-

"3. एसएफसी ने सलाह दी कि आस-पास गैर पत्तन सेजों में प्रचलित दरों को ध्यान में रखते हुए इस सेज के प्रथम चरण की बोली के लिए 4,000 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर रखी जाए।

7. इन चर्चाओं के पश्चात्, एसएफसी ने 468.62 करोड़ रुपये की लागत पर सेज के प्रथम चरण के बुनियादी अवसंरचनाओं के विकास के जेएनपीटी के प्रस्ताव की संस्तुति करती है....."।

(x) **भूमि आबंटन समिति**

महापत्तनों संबंधी भूमि नीति 2014 के खंड 16.2 (ड.) के अनुसार, पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में वित्त, संपदा और यातायात विभागों के अध्यक्षों से युक्त पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा एक भूमि आबंटन

समिति का गठन किया जाना है। जो आरक्षित मूल्य को अंतिम रूप दें। तदनुसार, पत्तन द्वारा उपाध्यक्ष, मुख्य प्रबंधक (वित्त), मुख्य प्रबंधक (प्रशासन) तथा सचिव और मुख्य प्रबंधक (यातायात) युक्त एक भूमि आबंटन समिति का गठन किया गया। जेएनपीटी द्वारा भूमि आबंटन समिति के गठन की एक प्रति भेजी गई है।

(xi) **भूमि पट्टा आबंटन आकलन का सारांश और भूमि आबंटन समिति की राय**

महापत्तन संबंधी भूमि नीति, 2014 के खंड 11 और खंड 13 के अनुसार, भूमि आबंटन समिति द्वारा भूमि की पट्टा दरों के निर्धारण के लिए उल्लिखित प्रतिमानों पर सुविचार किया गया। विभिन्न कारक जिन पर समिति ने चर्चा की और विश्लेषण किया वे निम्नवत् हैं:-

क. राज्य सरकार का भूमि मूल्य संबंधी रेडि-रैक्नर

प्रसंस्करण क्षेत्र के लिए भू-प्रयोग को "औद्योगिक कार्यकलाप" के रूप में वर्गीकृत किया गया है। प्रस्तावित विशेष आर्थिक जोन के लिए चिन्हित भूमि पत्तन स्वामित्व भूमि के भीतर स्थित है। वाणिज्य और उद्योग मंत्रालय, वाणिज्य विभाग (सेज अनुभाग) द्वारा 11 अगस्त, 2014 को जारी संदर्भ संख्या एफ. 1/4/2010-सेज की अधिसूचना में अधिसूचित क्षेत्र में निम्नलिखित गांव/तालुक आते हैं:

- (i). गांव सावरकर, तालुका उरान
- (ii). गांव कराल, तालुका उरान
- (iii). गांव सोनारी, तालुका उरान
- (iv). गांव जसखर, तालुका उरान

पंजीकरण और स्टांप विभाग, महाराष्ट्र सरकार की वेबसाइट महाराष्ट्र राज्य के विभिन्न जिलों में भूमि और संपत्तियों के रेडि-रैक्नर मूल्य से संबंधित डाटा प्रदर्शित करती है। उपरोक्त चिन्हित गांवों में भूमि के रेडि-रैक्नर मूल्यों के लिए इस वेबसाइट का प्रयोग संदर्भ स्रोत के रूप में किया गया है। वेबसाइट से प्राप्त डाटा का सारांश नीचे दिया गया है:-

रेडि-रैक्नर दरें (प्रतिवर्ग मीटर) 2016				
क्र.सं.	गांव	गैर-कृषि भूमि (रूपये प्रति वर्ग मीटर)	कार्यालय (रूपये प्रति वर्ग मीटर)	दुकान (रूपये प्रति वर्ग मीटर)
1.	सावरकर तालुका उरान (सेज)	2430	37800	41400
2.	कराल तालुका उरान (सेज)	2430	37800	41400
3.	सोलारी तालुका उरान (सेज)	1570	26000	33300

स्रोत: महाराष्ट्र सरकार, पंजीकरण और स्टांप विभाग की वेबसाइट

उक्त दरों को सेज के लिए वर्गीकृत भू-उपयोग को "गैर-कृषि कार्यालय" के रूप में विचार करते हुए उक्त गांव में गैर-कृषि भूमि के औसत दरें सेज भूमि के मूल्यांकन के लिए यानी 2000 रूपये प्रति वर्ग मीटर अथवा 0.81 करोड़ रूपये प्रति एकड़ के लिए गुणनखंड किया गया है।

समिति द्वारा यह पाया गया है कि रेडी रैक्नर दरों पर भू-खंडों का आबंटन जेएनपीटी द्वारा भूखंडों के विकास और सेज के लिए अवसंरचना निर्माण के लिए किया गया निवेश भी वसूल नहीं हो पायेगा। अतः समिति ने राय दी कि भूमि आबंटन प्रयोजन के लिए रेडी रैक्नर दर संगत नहीं हैं।

निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन, पर विचार करना आवश्यक है। परन्तु, पत्तन ने पत्तन क्षेत्र में भूमि के लिए नीलामी सह-निविदा के लिए ऐसी निविदा निकाली ही नहीं। अतः ऐसी दर विचारार्थ उपलब्ध नहीं है।

ख. पत्तन के समीप पिछले तीन वर्षों में संगत लेन-देन के पंजीकरण की उच्चतम दरें, उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाए

समिति के अनुसार, पत्तन के समीप के रूप में सोनारी, जसखर, सेवा और सवारकर, जसई, चिरले, चिरनेर आदि गांव लिए जा सकते हैं। ऐसी परियोजनाओं और लेन-देनों के लिए भूमि नीति के अनुसार जेएनपीटी द्वारा अपनाई गई दर 2 प्रतिशत प्रतिवर्ष रखी है। पत्तन के समीप कुछ लेन-देन दर्ज हुए हैं। तथापि, उक्त लेन-देनों में भू-खंडों का छोटा आकार होने के कारण, सेज़ के लिए भूमि आबंटन की प्रत्यक्ष रूप तुलना नहीं की जा सकती क्योंकि सेज़ में लेन-देन का आकार लगभग 20 से 30 एकड़ लगभग होने की प्रत्याशा है। अतः इस कारक को भी भूमि आबंटन प्रयोजना से विचार नहीं किया गया।

ग. पत्तन भूमि की उच्चतम निविदा-सह-नीलामी दर:

नीति के अनुसार, ऐसे लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामीदर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन, पर विचार करना आवश्यक है। परन्तु, पत्तन ने पत्तन क्षेत्र में भूमि के लिए नीलामी-सह-निविदा के लिए ऐसी निविदा निकाली ही नहीं। अतः ऐसी दर विचारार्थ उपलब्ध नहीं है।

घ. पत्तन द्वारा इस परियोजना के लिए नियुक्त प्राधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर:

पहले, टैंक फार्म प्रचालकों को पट्टे पर देने के प्रयोजन से भूमि के किराया मूल्यांकन के लिए मैसर्स फ्रैंक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड को लगाया गया था। इस प्रकार किराया दर परामर्शदाता द्वारा मूल्यांकित दर 309 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निर्धारित की थी।

प्रति वर्ष 2 प्रतिशत की वृद्धि दर को हिसाब में देने पर वर्तमान दर 1882 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष है। विशेष आर्थिक जोन के निर्दिष्ट भू-क्षेत्र के लिए अलग से इस मूल्यांकक की नियुक्ति नहीं की गई।

लेकिन, समिति द्वारा यह पाया गया है कि मूल्यांकक द्वारा निर्धारित पट्टा किराये बढ़ा कर दिखाये गए हैं और उसका कारण यह है कि भूमि पत्तन क्षेत्र के भीतर है और भिन्न प्रयोजन के लिए नियत की गई थी। यह भी कि भूखंड काफी छोटे थे। जबकि ऐसी ऊंची दरें पत्तन का राजस्व सुनिश्चित कर सकती है परन्तु इससे निवेशक कम आकर्षित होंगे और यह भी कि रोजगार के अवसर पैदा करने के पत्तन का उद्देश्य ही समाप्त हो जायेगा। अतः यह निर्णय लिया गया कि टैंक फार्म का लेन-देन संगत नहीं है। पत्तन द्वारा किये गए किसी अन्य मूल्यांकक की कोई अन्य रिपोर्ट भी संदर्भ के लिए उपलब्ध नहीं है।

ङ. पत्तन द्वारा सुविचारित, कोई अन्य संगत कारक

भूमि आबंटन समिति ने निम्नलिखित मानकों के आधार पर भूमि कीमत निर्धारण का आकलन किया:

- (i) सेज़ के लिए चिन्हित भूमि के भूमि अर्जन की ऐतिहासिक लागत
- (ii) अवसंरचना सुविधाओं के विकास की लागत

भूमि का कीमत निर्धारण		
प्रतिमान	राशि	यूनिट
भूमि अर्जन लागत प्रति एकड़ (1984)	30000.00	रुपये
कुल भूमि क्षेत्रफल	685.13	एकड़
कुल बिक्री योग्य भूमि (केवल प्रसंस्करण जोन, औद्योगिक प्लाटों सहित)	316.09	एकड़
कुल बिक्री योग्य भूमि (प्रसंस्करण जोन + गैर-प्रसंस्करण जोन)	480.42	एकड़
अर्जन लागत (सेज़ क्षेत्र)	2.06	रुपये करोड़ में

ब्याज हानि @ 9 प्रतिशत	9%	प्रतिवर्ष
ब्याज हानि के वर्षों की संख्या	32	वर्ष
अर्जन लागत की एनपीवी	32.40	रूपये करोड़ में
परियोजना विकास लागत	667.41	रूपये करोड़ में
जेएनपीटी से निवेश की एनपीवी	699.81	रूपये करोड़ में
मूल्यनिर्धारण की दरें		
ऐतिहासिक भूमि अर्जन दर (चालू दरों में)	116.85	रूपये प्रतिवर्ग मीटर
परियोजना विकास लागत प्रति यूनिट-क्षेत्र बिक्री योग्य क्षेत्रभर में	3432.76	रूपये प्रतिवर्ग मीटर
समंजन कारक (प्रीमियम) स्थल, संभरण आदि के कारण भूमि की प्रति यूनिट कीमत पर सुविचारित	15.00%	
भूमि का बाजार (भूमि नीति के अनुसार पट्टा किराये के लिए)	4082.05	रूपये प्रतिवर्ग मीटर
पट्टा अवधि	30	वर्ष
पट्टा किराया बाजार मूल्य के 6% पर	244.92	रूपये प्रति वर्गमीटर, प्रति वर्ष (भूमि नीति के अनुसार 6% की पंजीकरण दर का प्रयोग)
वृद्धि प्रतिवर्ष	1	वर्ष
पट्टा किराया वृद्धि	2%	जेएनपीटी द्वारा अपनाये गए भूमि आबंटन दिशानिर्देशों के अनुसार
छूट दर	7.83%	फरवरी, 2016 के आरबीआई बुलेटिन के अनुसार 10 वर्ष जी-सैक पैदावार दर
अपफ्रंट भुगतानों और नाममात्र के पट्टा किरायों से प्राप्त राशि	715.03	रूपये करोड़ में
नाममात्र के पट्टा किराये	1	भूमि नीति के अनुसार रूपये प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष
नाममात्र के पट्टा किरायों की एनपीवी	1.20	रूपये करोड़ में
निवल वर्तमान मूल्य (अपफ्रंट राशि का भुगतान किया जाना है)	3671.54	रूपये प्रतिवर्ग मीटर
नाममात्र प्रतिफल प्रत्याशा @ 10%	367	रूपये
न्यूनतम आरक्षित कीमत	4038.69 मान लो 4000	रूपये प्रतिवर्ग मीटर

उक्त कारकों के आधार पर, भूमि कीमत निर्धारण समिति द्वारा भूमि की कीमत 3700 रूपये प्रतिवर्ग मीटर आकलित की गई। इस कीमत की अन्य समान औद्योगिक क्षेत्रों की प्रचलित दरों से तुलना भी की गई। जेएनपीटी ने इस कीमत निर्धारण को लागत आकलनों तथा भूमि मूल्य निर्धारण कार्यनीति के निर्धारण का अनुमोदन प्राप्त करने के लिए परिवहन भवन, नई दिल्ली में 29 सितम्बर, 2015 को स्थायी वित्त समिति (एसएफसी) और जेएनपीटी प्राधिकारियों के साथ हुई बैठक में रखा। पत्तन ने भूमि कीमत निर्धारण पर विस्तृत प्रक्रिया प्रस्तुत की और चर्चा के आधार पर, यह निर्णय लिया गया कि प्रशासनिक प्रभावों और अन्य व्ययों को ध्यान में रखकर उपरोक्त संस्तुत दरों में जेएनपीटी के लिए 10 प्रतिशत की दर पर नामिक प्रतिफल भी रखा जा सकता है। पोतपरिवहन मंत्रालय के सचिव की अध्यक्षता में हुई एसएफसी ने सुझाव दिया कि सेज़ क्षेत्र के लिए बोली के प्रथम चरण में भूमि आबंटन के लिए न्यूनतम आरक्षित कीमत 4,000 रूपये प्रतिवर्ग मीटर रखी जाए।

बैठक के दौरान, मंत्रालय ने यह भी पाया कि अपफ्रंट अथवा वार्षिक पट्टा भुगतानों (अथवा अन्य भुगतानों) के लिए नीलामी भी कराई जा सकेगी, इससे जेएनपीटी इसी के लिए अधिक मूल्य प्राप्त कर सकेगा।

तत्पश्चात्, सचिव, (पोतपरिवहन) की अध्यक्षता में एसएफसी ने 4,000 रुपये प्रतिवर्ग मीटर उक्त दर को न्यूनतम आरक्षित मूल्य के रूप में अनुमोदित किया और इस पर जेएनपीटी की सहमति है। अतः समिति की यह राय कि उपरोक्त दर सेज़ की बोली के प्रथम चरण के लिए आधार दर के रूप में नियत की जानी चाहिए। इसके अतिरिक्त, बोली के प्रथम चरण में लगभग 79 एकड़ भूमि के मार्च/अप्रैल, 2016 के अंत तक एफटीडब्ल्यूजेड भूमि की बोली लगाने की पत्तन की मंशा को ध्यान में रखकर समिति ने संस्तुत दरों को यथाशीघ्र अनुमोदित और अधिसूचित करने के लिए प्राधिकरण से अनुरोध किया। 19 फरवरी, 2016 को एक गोल मेज़। सम्मेलन किया गया और उद्योगपतियों से भूमि की दरों पर उनकी राय ली गई।

जेएनपीटी बोर्ड द्वारा मूल्य निर्धारण कार्यनीति की समीक्षा बड़े परिश्रम से की गई। पोतपरिवहन और मंत्रालय भूमि आबंटन समिति और जो सेज़ के लिए बोली के प्रथम चरण के लिए उपयुक्त पायी गई है। इसको ध्यान में रखकर, जेएनपीटी ने आबंटित की जाने वाली भूमि के पट्टे के लिए उसे अपफ्रंट भुगतानों के न्यूनतम आरक्षित मूल्य के रूप में अपनाया। उक्त दरें केवल सेज़ क्षेत्र में आबंटन प्रयोजन के लिए ही है।

प्रथम चरण की निविदा प्रक्रिया को अंतिम रूप में दिए जाने के पश्चात्, पत्तन द्वारा प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव को सेज़ क्षेत्र में भूमि आबंटन के आगामी चरण के लिए न्यूनतम आरक्षित मूल्य रखा जायेगा।

(xii) जेएनपीटी द्वारा प्रस्तुत दरमानों का संगत उदाहरण नीचे पुररूद्धरित किया जाता है:

"गैर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पट्टा आधार पर भूमि का आबंटन"

अपफ्रंट पट्टा भुगतान आधार पर सेज़ और एफटीडब्ल्यूजेड के विकास के लिए कुल 277.38 हैक्टर भूमि का आबंटन नीचे दी गई दरों पर किया जायेगा :

क्र.सं.	जोन	30 वर्षों के पट्टे के अपफ्रंट भुगतान के संदर्भ में आरक्षित कीमत (रूपये प्रतिवर्ग मीटर)	वार्षिक पट्टा किराया नामिक पट्टा किराया 30 वर्ष के लिए (रूपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष)
1	विशेष आर्थिक जोन, एफटीडब्ल्यूजेड सहित	4000	1

3.1. प्रस्ताव की पावती देते समय, जेएनपीटी को हमारे 02 मार्च, 2016 के पत्र के द्वारा अनुरोध किया गया था कि भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट की एक प्रति भेजने का कष्ट करें। जेएनपीटी को बोर्ड की बैठक के उस कार्यवृत्त की प्रति भेजने का अनुरोध भी किया गया था जिसमें हमारे पास दायर प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया था। चूंकि, जेएनपीटी ने प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/प्रमुख पट्टेदारों की सूची नहीं दी है। इसलिए जेएनपीटी से अनुरोध किया गया कि वह अपने संपूर्ण प्रस्ताव की एक प्रति संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/प्रमुख पट्टेदारों को भी इस अनुरोध के साथ भेजे कि वे अपनी टिप्पणियों को हमें 10 दिन के भीतर भेजें। इसकी एक प्रति हमें भी पृष्ठांकित की जाए जिसमें प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/प्रमुख पट्टेदारों की सूची उनके संपर्क ब्यौरे सहित दी जाएं।

3.2. जेएनपीटी ने अपने 07 मार्च, 2016 के पत्र के साथ भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट की प्रति हमें भेजी है।

3.3. जहां तक इसके न्यासी बोर्ड के अनुमादेन का संबंध है, जेएनपीटी ने अपने 04 अप्रैल, 2016 के ई-मेल में बताया है कि जेएनपीटी के न्यासी बोर्ड ने 29 मार्च, 2016 को हुई बैठक में पत्तन के प्रस्ताव का अनुमोदन किया है। जेएनपीटी के न्यासी बोर्ड के समक्ष पत्तन द्वारा रखे गए टिप्पण से, जैसा जेएनपीटी ने हमें भेजा है, यह देखा जा सकता है कि प्राधिकरण को प्रस्ताव प्रस्तुत करने के संबंध में पत्तन द्वारा की गई कार्रवाई की अभिपुष्टि और मुक्त व्यापार भांडागार जोन के विकास के लिए 30 वर्ष के पट्टे पर भूमि के पहले सैअ के आबंटन के लिए एक बारगी अपफ्रंट पट्टा के रूप में भूमि आबंटन समिति द्वारा निर्धारित की गई दर अर्थात् 4000/- रुपये प्रतिवर्ग मीटर का अनुमोदन मांगा गया है।

3.4. इसके अतिरिक्त, जहां तक प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/प्रमुख पट्टेदारों को संपूर्ण प्रस्ताव की एक प्रति भेजे जाने के लिए जेएनपीटी को जैसा वह उचित समझे और प्रयोक्ता/प्रयोक्ता संगठनों/प्रमुख पट्टेदारों की सूची उनके संपर्क पत्ते सहित जिनसे उन्होंने परामर्श किया हो, भेजे जाने के लिए किये गए अनुरोध का संबंध है, जेएनपीटी ने अपने 09 मार्च, 2016 के ई-मेल के द्वारा उन प्रयोक्ताओं/एसोसिएशनों और टर्मिनल आपरेटरों के नाम उनके संपर्क व्यौरे के साथ भेज है जिनसे उन्होंने परामर्श किया है। जेएनपीटी ने हमें सभी प्रयोक्ताओं/एसोसिएशनों/ आपरेटरों को भेजे गए ई-मेल की प्रति भी भेजी है।

4.1. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, जेएनपीटी के 22 फरवरी, 2016 के प्रस्ताव की एक प्रति हमारे द्वारा अपने स्तर पर बम्बई वाणिज्य और उद्योग मंडल और इंडियन मर्चेन्ट्स चैम्बर्स को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजी गई।

4.2. किसी भी प्रयोक्ता/एसोसिएशन और टर्मिनल आपरेटर ने अपनी टिप्पणियां नहीं भेजी हैं।

5. प्रस्ताव कि आरंभिक संवीक्षा के आधार पर, जेएनपीटी को कुछेक मुद्दों पर सूचनाप/स्पष्टीकरण देने के लिए हमारे 17 मार्च, 2016 के पत्र द्वारा अनुरोध किया गया था। जेएनपीटी ने अपने 23 मार्च, 2016 के ई-मेल द्वारा अपना उत्तर भेजा। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना और जेएनपीटी के उन पर प्रत्युत्तर को नीचे सारणीबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	जेएनपीटी का उत्तर
(i)	जेएनपीटी द्वारा अपने 9 मार्च, 2016 के पत्र के द्वारा भेजी गई भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट में सेज़ क्षेत्र में भूमि आबंटन के लिए न्यूनतम आरक्षित कीमत नियतन के लिए परियोजना सलाहकार मैसर्स अर्नस्ट एंड यंग एलएलपी की रिपोर्ट का हवाला दिया गया है। उक्त रिपोर्ट की प्रति भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट के साथ संलग्न नहीं पाई गई। जेएनपीटी उसकी प्रति भेजे।	मैसर्स अर्नस्ट एंड यंग एलएलपी, परियोजना सलाहकार की प्रति भेजी जा रही है। (जेएनपीटी द्वारा भेजे गए ई-मेल के साथ रिपोर्ट नहीं पाई गई। बाद में जेएनपीटी ने अपने 01 अप्रैल, 2016 के ई-मेल के साथ परियोजना सलाहकार की रिपोर्ट की प्रति, अन्य के साथ, भेजी।
(ii)	संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13 (क) पत्तन भूमि का नवीनतम बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए उक्त खंड में सूचीबद्ध कारकों में से उच्चतम कारक पर विचार किया जाना चाहिए। पत्तन भूमि का नवीनतम बाजार मूल्य निर्धारित करने के कारकों में से एक पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकन द्वारा निकाला गया मूल्य है। इस संबंध में, जेएनपीटी ने मूल्यांकन की 2014 की रिपोर्ट का संदर्भ दिया है अर्थात् मैसर्स नाइट फ्रैंक इंडिया प्रा0 लि0 जिसे जेएनपीटी ने टैंक फार्म आपरेटरों को पट्टे पर देने के प्रयोजन से भूमि का मूल्यांकन करने के लिए नियुक्त किया था। इस संदर्भ में सेज़ क्षेत्र का नवीनतम बाजार मूल्य निर्धारण करने के लिए अधिकृत मूल्यांकन नियुक्त न करने का कारण, उसके स्थान पर टैंक फार्म प्रचालकों को पट्टे के प्रयोजन से भूमि का किराया मूल्य निकालने का संदर्भ दिया गया है। स्पष्ट करें।	यह समझा गया कि भूमि नीति दिशानिर्देश पत्तन से यह अपेक्षा करते हैं कि वह एक अधिकृत मूल्यांकक से, जिसे इस प्रयोजन के लिए नियुक्त किया गया हो, भूमि का मूल्यांकन करवायें। पत्तन ने मैसर्स नाइट फ्रैंक इंडिया प्रा0 लि0 की विषयक रिपोर्ट का हवाला दिया है; चूंकि टैंक फार्म क्षेत्र की कुछेक विशेषताएं प्रस्तावित सेज़ के समान है, जैसे नीचे दी गई हैं: क. प्रस्तावित सेज़ क्षेत्र और टैंक फार्म क्षेत्र दोनों ही पत्तन के सीमा शुल्क क्षेत्र के बाहर हैं। ख. दोनों, भूमियां जवाहरलाल नेहरू न्यास के स्वामित्व में हैं। ग. संपत्ति की किस्म, स्थान का व्यौरा, पट्टा अवधि, पट्टे का प्रयोजन (औद्योगिक), लेन-देन की किस्म आदि के संदर्भ से संबंधित भू-खंडों में और भी समानताएं हैं। लेकिन, समिति ने पाया कि भूखंड काफी छोटा था और कि विषयक भूमि टैंक फार्म के रूप में पहले ही प्रयोग में लाई जा रही है और कुछेक अवसंरचनाएं पहले से ही मौजूद हैं। समिति द्वारा आगे यह भी पाया गया कि सेज़

		<p>भूमि विभिन्न सेक्टरों से संबंधित फर्मों को दी जानी है और प्रत्येक सेक्टर के लिए आरक्षित भूमि का समर्थन आरक्षित मूल्य सेक्टर की क्रियाशीलता पर आधारित होगा। इसको ध्यान में रखकर, सेज़ यूनिटों से एक्जिम कार्गो की संभावित मात्रा पर ध्यान के केन्द्रीत रखा गया है न कि भूमि की प्रीमियम कीमत पर, जोकि सेज़ यूनिटों को भूमि के आबंटन निवारक होती है। विषयक परियोजना किसी महापत्तन के लिए अपनी किस्म की पहली है और उसकी तुलना भूमि कीमत निर्धारण से नहीं की जानी चाहिए जो किसी पत्तन के बैक-अपक्षेत्र नियतन के लिए अपनायी गई है (जिसमें ध्यान मुख्यतः भूमि कीमत निर्धारण से बेहतर प्रतिफल पाने के लिए केन्द्रित था)। इसके अतिरिक्त, क्योंकि भूमि पट्टा कीमत प्रक्रिया से होना है, पट्टा राशि के संदर्भ में बेहतर कीमत मिलने की प्रत्याशा है। जैसा कि प्रस्ताव में उल्लेख किया गया है, जेएनपीटी द्वारा अपनायी गई प्रक्रिया, परियोजना भूमि पर हुए व्यय की वसूली के लिए है, प्रतियोगी भूमि कीमत निर्धारित करने की मंशा है जिससे सेज़ की ओर अधिक फर्म आकर्षित हों। इससे जेएन पत्तन के यातायात की प्रमात्रा में भी वृद्धि होने की संभावना है, जिससे पत्तन छोर पर जेएनपीटी के लिए अधिक आय हो सकेगी। इसके अतिरिक्त, दरों की तुलना आस-पास के औद्योगिक संपदा दरों से की गई है। जेएनपीटी द्वारा अपनायी गई पट्टा किरायों के निर्धारण में समग्र प्रक्रिया को ध्यान में रखकर, समिति ने नए मूल्यांकक, को नियुक्त नहीं किया और पहले से उपलब्ध मूल्यांकन रिपोर्ट का संदर्भ लिया है।</p>
(iii)	<p>संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13(ख) के साथ पठित खंड 13(ग) इस प्राधिकरण से वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित कीमत अधिसूचित करने की अपेक्षा रखता है। तथापि, जेएनपीटी द्वारा प्रस्तुत दरमान 30 वर्ष के लिए अपफ्रंट भुगतान के संदर्भ में आरक्षित कीमत निर्धारण अनुबद्ध करते हैं (4000 रुपये प्रति वर्ग मीटर) और न कि वार्षिक किराया मूल्य {(244.92 रुपये प्रति वर्ग मीटर (4082.05 रुपये प्रति वर्गमीटर का 6 प्रतिशत बाजार मूल्य)} जैसाकि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 11.2 (घ) किराये पर दी जाने वाली भूमि के लिए अपफ्रंट आधार पर आरक्षित कीमत के निर्धारण करने का अनुबद्ध करता है, जोकि नवीनतम दरमान के नुसार परिकलित वार्षिक पट्टा किरायों के कुल योग का एनपीवी होगा, वह पत्तन न्यास के अधिकार क्षेत्र में है और इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में न तो महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अंतर्गत और न ही भूमि नीति, 2014 के अंतर्गत/ इसलिए जेएनपीटी वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित कीमत का प्रस्ताव करने से संबंधित प्रस्तावित दरमानों को उपयुक्त रूप से आशोधित कर ले।</p>	<p>हम ऊपर और यहां इसमें किये गए अवलोकन से सहमत हैं, हमने वार्षिक पट्टा किरायों के संदर्भ में प्रस्ताव को आशोधित कर दिया है। अपफ्रंट राशि प्रति वर्ग मीटर (4000 रुपये प्रतिवर्ग मीटर) को स्थिर रखते हुए, वास्तविक पट्टा किराया 266 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष, निकला है जो 30 वर्ष के लिए 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से बढ़ता रहेगा। उपरोक्त के लिए विस्तृत परिकलन का ब्यौरा भेज दिया गया है। (जेएनपीटी ने प्रस्ताव के साथ पहले ही भेजे गए परिकलन को फिर से भेज दिया है। तत्पश्चात्, जेएनपीटी ने 01 अप्रैल, 2016 के अपने ई-मेल के द्वारा, अन्य के साथ, 266 रुपये प्रति वर्गमीटर वार्षिक पट्टा किराया निकाले जाने की क्रियाविधि भी भेजी है। जेएनपीटी द्वारा भेजे गए परिकलन की प्रति अनुलग्नक - I में संलग्न है।)</p>

(iv)	प्रस्तावित दरमानों के संदर्भ में निम्नलिखित बिन्दु जेएनपीटी के ध्यान में लाये गए।	
	(क). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) इस प्राधिकरण को प्रत्येक 5 वर्ष में एक बाद दरमानों को संशोधित करने का अधिदेश देता है। जेएनपीटी ने प्रस्तावित दरमानों की समीक्षा की अवधि के लिए टिप्पणी का प्रस्ताव नहीं किया है।	भूमि प्रबंधन संबंधी नीति दिशानिर्देश, 2014 के उपबंधों के अनुसार निम्नलिखित पैरा को दरमानों में जोड़ा जा सकता है: "सेज़ क्षेत्र में भूमि के पट्टे के लिए आधार दर भूमि के पट्टे के दरमानों को लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से 5 वर्ष पश्चात् संशोधन/समीक्षा की जाएगी। संशोधित पट्टा किराये सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से नए पट्टों पर लागू होंगे।"
	(ख). धारा 2 में, जेएनपीटी ने 'पंजीकरण प्रभार' 'प्रलेखन प्रभार', 'प्रतिभूति जमा', 'सेवाकर' और 'शास्ति' के संबंध में परिभाषाएं जोड़ी हैं। इसके अतिरिक्त उक्त शब्दावली के लिए धारा की परिभाषाओं को दरमानों की धारा 3.2, 3.3, 3.4 और 3.5 निर्धारित की गई हैं। इस संदर्भ में, इन शब्दावलियों की संबंधित अधिनियम में पहले ही परिभाषाएं दी गई हैं जो व्यक्तिगत पट्टे/ लाइसेंस करार का एक भाग होंगी और इनको दरमानों का भाग बनाने की आवश्यकता नहीं है।	हम अवलोकन से सहमत हैं और 'पंजीकरण प्रभार' 'प्रलेखन प्रभार', 'प्रतिभूति जमा', 'सेवाकर' और 'शास्ति' की परिभाषाओं को दरमानों की धारा 3.2, 3.3, 3.4 और 3.5 के साथ विलोप कर दिया गया है। तदनुसार, संशोधित दरमान प्रस्ताव प्रस्तुत है।
	(ग). अन्य निबंधन और शर्तों की धारा 4.1 (भुगतान की देय तिथि) धारा 4.2 (भुगतान की विधि), धारा 4.3 (विलम्बित भुगतानों पर ब्याज) धारा 4.4 (आबंटन की गणना की तारीख), धारा 4.5 (आबंटित भूमि का प्रयोग नहीं करना), धारा 4.6 (लाइसेंस करार उपबंधों को तोड़ने पर शास्ति) और धारा 4.7 (लाइसेंस धारक द्वारा जेएनपीटी के नियमों और विनियमों का पालन) व्यक्तिगत पट्टे/लाइसेंस करार का भाग हो सकते हैं। अतः दरमानों का भाग होना जरूरी नहीं है। ये निबंधन और शर्तें उस सीमा तक सरकार की भूमि नीति द्वारा अधिशासित की जा सकती हैं जहां तक ये भूमि नीति का प्रतिवाद नहीं करती।	हम अवलोकन से सहमत हैं और उल्लिखित धाराओं अर्थात् (भुगतान की देय तिथि) धारा 4.2 (भुगतान की विधि), धारा 4.3 (विलम्बित भुगतानों पर ब्याज) धारा 4.4 (आबंटन की गणना की तारीख), धारा 4.5 (आबंटित भूमि का प्रयोग नहीं करना), धारा 4.6 (लाइसेंस करार उपबंधों को तोड़ने पर शास्ति) और धारा 4.7 (लाइसेंस धारक द्वारा जेएनपीटी के नियमों और विनियमों का पालन) इन्हें दरमान अधिसूचना से विलुप्त किया जा सकता है। तदनुसार, संशोधित दरमान प्रस्ताव प्रस्तुत है।
	(घ). लागू 2% की वार्षिक वृद्धि का दरमानों में उल्लेख नहीं किया गया है। इन्हें प्रस्तावित किया जाना है।	लागू 2% की वार्षिक वृद्धि का दरमानों में उल्लेख संशोधित दरमानों में उल्लेख कर दिया गया है। प्रस्तुत है।
	(ङ). जेएनपीटी को इस प्रभाव की एक सामान्य टिप्पणी निर्धारित करनी है कि पट्टा किरायों को शासित करने वाली भूमि नीति दिशानिर्देशों, जैसे सरकार द्वारा जारी किये गए हैं, के अनुरूप होंगी।	हमने तदनुसार प्रस्तावित दरमानों में निम्नवत संशोधन कर दिया है: "सेज़ क्षेत्र में भूमि के पट्टे के लिए आधार दर भूमि के पट्टे के दरमानों को लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से 5 वर्ष पश्चात् संशोधन/समीक्षा की जाएगी। संशोधित पट्टा किराये सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से नए पट्टों पर लागू होंगे।"

(च). जेएनपीटी, यदि अपेक्षित हो, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 14 में अनुबद्ध शर्त के अनुरूप पाइपलाइन/कन्वेयर आदि डालने के लिए मार्गाधिकार अनुमति की मंजूरी के संबंध में सोपाधिकताएं निर्धारित कर सकता है।	तदनुसार, हमने संशोधित दरमानों में संगत खंड जोड़ दिया है। " जेटियों से पत्तन क्षेत्र के बाहर अथवा भीतर टैंक फार्मों तक पाइपलाइन/कन्वेयर आदि (यदि अपेक्षित होगा) डालने के लिए बोर्ड के अनुमोदन से मार्गाधिकार अनुमति दी जाएगी। यह न पट्टे पर होगी और न ही लाइसेंस पर। मार्गाधिकार अनुमति देने के लिए किसी पक्ष को भूमि का आबंटन नहीं होगा इन्हे सामूहिक उपयोक्ता आधार पर बिछाया जायेगा और यदि उसी पाइप लाइन की जरूरत किसी दूसरे पक्ष को पड़ती है तो इसे पत्तन न्यास बोर्ड और पक्षों के बीच सहमति की शर्तों पर काम में लाया जा सकेगा। पक्षों को पत्तन द्वारा निर्धारित शर्तों का पालन करना होगा।"
--	---

6.1 उक्त मामले में प्राधिकरण के कार्यालय में 15 मार्च, 2016 को संयुक्त सुनवाई हुई। तथापि, जेएनपीटी को छोड़कर, संयुक्त सुनवाई में प्रयोक्ता/एसोसिएशन/टर्मिनल आपरेटर/प्रतयाशित आवेदकों का कोई प्रतिनिधि उपस्थित नहीं हुआ। परामर्शी कार्यवाही तब तक पुरी नहीं होगी जब तक हितधारकों को सुना नहीं जाता। इसलिए, जैसा जेएनपीटी के सुझाव पर, संयुक्त सुनवाई फिर से 17 मार्च, 2016 को प्राधिकरण के कार्यालय में आयोजित हुई। संयुक्त सुनवाई में, जेएनपीटी में परामर्शदाता अर्थात् अर्न्स्ट एंड यंग ने जेएनपीटी की ओर से प्रस्ताव का पावरपाइंट प्रस्तुतिकरण दिया। संयुक्त सुनवाई में, जेएनपीटी और संबंधित प्रयोक्ता/संगठन निकायों ने अपने-अपने विचार रखे।

6.2 जैसा संयुक्त सुनवाई में सहमति हुई, जेएनपीटी को हमारे 22 मार्च, 2016 के पत्र के द्वारा, उसके द्वारा स्थायी वित्त समिति (एसएफसी) के समक्ष रखे गए ज्ञापन की एक प्रति भेजने का अनुरोध किया गया। जेएनपीटी ने अपने 23 मार्च, 2016 के ई-मेल के द्वारा अन्य के साथ एसएफसी ज्ञापन की प्रति भी भेजी।

7. इस मामले से संबंधित कार्यवाहियों से संबंधित परामर्श इस प्राधिकरण के अभिलेख में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों से प्राप्त टिप्पणियों और दलीलों के उद्धरण संबंधित पक्षों को अलग से भेजे जायेंगे। यह ब्यौरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध होंगे।

8. मामले की कार्यवाही के दौरानी एकत्रित सूचना की समग्रता के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

- (i) जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) को भारत सरकार द्वारा कुल मिलाकर लगभग 2584 हैक्टर भूमि का आबंटन किया था। पत्तन के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए कि इस भूमि का उपयोग पत्तन परिचालनों के और आगे विस्तार के लिए किया जाए, जेएनपीटी उक्त भूमि के 277.38 हैक्टर पर एक विशेष आर्थिक जोन का विकास करने की संकल्पना की/जेएनपीटी ने आंतरिक असवरंचना विकास अर्थात् सड़के, ड्रेनेज, पुलियां, मिट्टी संबंधी कार्य, जलापूर्ति, विद्युत आपूर्ति, लैंडस्केपिंग, भवन, सीवेज संग्रहण/शोधन प्रणाली, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन प्रणाली आदि, समर्पित प्रवेश/निकास अदला-बदली, विद्युत उपकेन्द्र, चार दीवारी, मिट्टी भराव, भू-भराव आदि दर 677.41 करोड़ रुपये की राशि व्यय करने की भी संकल्पना की है। इसप्रकार, पत्तन का प्रस्ताव 277.38 हैक्टर के उक्त भू-क्षेत्र के आबंटन के लिए पट्टा किराया नियत करने का है। यद्यपि, जेएनपीटी का प्रस्ताव, 277.38 हैक्टर भू-क्षेत्र के आबंटन के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने का है, जेएनपीटी के न्यासी बोर्ड ने मुक्त व्यापार भांडागार जोन (एफटीडब्ल्यूजेड) के विकास के लिए 30 वर्ष के पट्टे पर भूमि के पहले सैट के आबंटन हेतु एक बारगी अपफ्रंट पट्टा भुगतान के रूप में 4000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर का अनुमोदन किया है। इस स्थिति को ध्यान में रखकर, यह प्राधिकरण एफटीडब्ल्यूजेड के लिए पट्टा किराया निर्धारण के प्रस्ताव सेज़ के शेष क्षेत्र के

लिए लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करते हुए अपने बोर्ड के अनुमोदन से पट्टा किराया अनुमोदन के लिए संपर्क कर सकता है।

- (ii) पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के लिए पट्टा किराया निर्धारण प्रयोजन से, इस प्राधिकरण को सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करने का अधिदेश प्राप्त है। जेएनपीटी ने भी यह बताया है कि पट्टा किराये भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार निर्धारित किया जाने हैं। तदनुसार, पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा सभी महापत्तन न्यासों के लिए 17 जुलाई, 2015 को जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में पट्टा किराया निर्धारण के जेएनपीटी के प्रस्ताव को विचारार्थ स्वीकार किया जाता है।
- (iii) (क) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 पत्तन भूमियों के बाजार मूल्य और नवीनतम दरमानों के निर्धारण के लिए अपनायी जाने वाली प्रक्रिया और विधि का निर्धारण करते हैं।
- (ख) संशोधित भूमि दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2 (ड.) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड को पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में और वित्त, संपदा और यातायात विभागों के अध्यक्षों को सदस्यता देते हुए भूमि आबंटन समिति का गठन करना चाहिए। तदनुसार, जेएनपीटी ने सूचित किया है कि उसने उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में भूमि आबंटन समिति का गठन किया है और मुख्य प्रबंधक (वित्त), मुख्य प्रबंधक (प्रशासन) और सचिव तथा मुख्य प्रबंधक (यातायात) इस समिति के सदस्य हैं। जेएनपीटी ने एलएसी की रिपोर्ट की प्रति भी भेजी है।
- (ग) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का पैरा 13(क) यह विनिर्दिष्ट करता है एलएस भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए आमतौर पर दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध निम्नलिखित पांच कारकों में से उच्चतम कारक पर विचार करती है अर्थात् (i). क्षेत्र में भूमि मूल्य के लिए राज्य सरकार का रेडि रैक्नर, यदि ऐसे स्पष्टीकरण / कार्य के लिए उपलब्ध हो ; (ii). पत्तन के नजदीक (पत्तन के नजदीक का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जाएगा) में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर, के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक दर; (iii). ऐसे लेन देनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य; (iv). पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाला गया मूल्य; और (v). अन्य कोई संगत कारक जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो।
- इसके अतिरिक्त, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13(क) और 13(ख) के साथ पठित खंड 13(ग) के अनुसार पत्तन भूमि के नवीनतम दर मानों के निर्धारण के लिए पत्तन इस प्राधिकरण के पास प्रस्ताव दायर करेगा जो एलएसी द्वारा संस्तुत बाजार मूल्य, जो सामान्यतया संशोधित दिशानिर्देश 2014 के पैरा 13(क) में निर्दिष्ट भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के लिए 5 कारकों में से ऊंचे कारक पर विचार करती है। यदि एलएसी उच्चतम कारक पर विचार नहीं करती तो दिशानिर्देश का खंड 13(क) इसके कारणों को लिखित में दर्ज करने की अपेक्षा करता है।
- (घ) भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांचों कारकों में से एलएसी ने गैर-कृषि भूमि के लिए रेडि-रैक्नर को उपयुक्त नहीं पाया क्योंकि इसमें निकट के गांवों की भूमि का मूल्य 2000 रुपये प्रति वर्ग मीटर है और इससे तो सेज़ के लिए अवसंरचना निर्माण और भूखंडों के विकास की लागत ही निकल पायेगी। एलएसी ने पत्तन के समीपस्थ बिक्री लेनदेनों के रिकार्ड पर भी विचार नहीं किया क्योंकि उनमें सेज़ में औसत भूमि आबंटन की तुलना में जो लगभग 20-30 एकड़ के हो सकते हैं काफी छोटे भूखंड हैं। इसके

अतिरिक्त, चूंकि पत्तन ने पत्तन क्षेत्र में भूमि की नीलामी के लिए कोई निविदा भी जारी नहीं की है अतः एलएसी के विचार के लिए ऐसी दरें भी उपलब्ध नहीं हैं।

पत्तन भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य निर्धारण का एक कारक पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर होती है। इस संबंध में, जेएनपीटी ने सेज़ क्षेत्र का नवीनतम बाजार के निर्धारण के लिए अधिकृत मूल्यांकक की नियुक्ति नहीं की। एएसी ने जेएनपीटी द्वारा टैंक फार्म का प्रचालकों को पट्टे पर दी गई भूमि का किराया मूल्य का मूल्य निर्धारण करने के लिए नियुक्त मूल्यांकक की जनवरी, 2014 की एक रिपोर्ट का हवाला दिया है। टैंक फार्म क्षेत्र और सेज़ क्षेत्र सीमाशुल्क क्षेत्र के बाहर पड़ते हैं और दोनों ही भूमियां जेएनपीटी के स्वामित्व में हैं और संबंधी भू-खंडों में और भी समानताएं हैं। टैंक फार्म की वर्तमान किराया दर 1882 रुपये प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष है। जेएनपीटी की राय यह है कि टैंक फार्म लैंड का पट्टा किराया, मूल्यांकक के अनुसार ऊंची दर पर है, क्योंकि भूमि पत्तन क्षेत्र के भीतर है और भिन्न प्रयोजन से आबंधित की गई है। इस तथ्य के अतिरिक्त कि भू-खंड काफी छोटा है। जबकि ऐसे उच्च किराये से पत्तन को राजस्व प्राप्त होगा, तथापि इसमें कम निवेशक आकर्षित होंगे और पत्तन का उद्देश्य ही समाप्त हो जाएगा कि भूमि की प्रतियोगी कीमत होने पर अधिक फर्मों सेज़ की ओर आकर्षित होंगी और इस प्रकार पत्तन को अधिक राजस्व प्राप्त होगा न कि भूमि की प्रीमियम कीमत पर जो सेज़ यूनिटों को भूमि के आबंधन में एक बाधा के रूप में कार्य करेगा।

उक्त स्थिति को देखते हुए, एलएसी ने 'किसी अन्य कारक' को अपनाने का निर्णय लिया जैसा कि दिशानिर्देशों में अनुबद्ध है। इस प्रयोजन के लिए, एलएसी ने लागत वसूली पद्धति पर सुविचारर किया प्रतीत होता है।

(ड.) एतिहासिक अर्जन लागत के साथ अनुमानित विकास लागतों को हिसाब में रखते हुए, यूनिट निवेश लागत 3594.61 रुपये प्रति वर्गमीटर निकली है। तत्पश्चात, स्थल की पहचान संभरण आदि के लिए 15 प्रतिशत प्रीमियम के लिए समंजन कारके तथा 10 प्रतिशत प्रतिफल प्रत्याशा (जैसा कि स्थयी वित्त समिति ने सुझाव दिया है, जैसा बाद में चर्चा की जा रही है) भूमि का बाजार मूल्य 4437.01 रुपये प्रति वर्ग मीटर निकली है। भूमि का बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत पट्टा किराया 266.22 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष आकलित हुआ। इस प्रकार निकाले गए पट्टा किराया को पूर्णांकित कर 266/=रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष किया गया। इस संबंध में किया गया आकलन **अनुलग्नक - II** में संलग्न है।

(च) तत्पश्चात, 30 वर्ष की अवधि के लिए 266 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के पट्टा किराये पर 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि पर सुविचार करके और 7.83 प्रतिशत के छूट कारक को लागू करके, जेएनपीटी आबंधिती द्वारा भुगतान किये जाने वाली अपफ्रंट राशि 3994.70 रुपये प्रति वर्ग मीटर आकलित की है। इसे पूर्णांकित किया गया और यह राशि 4000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर होती है। इसे 30 वर्ष के पट्टा आधार पर भूमि आबंधन के लिए अपफ्रंट पट्टा भुगतान की एक बारगी आरक्षित कीमत सुविचारित की गई। एक बारगी अपफ्रंट पट्टा भुगतान का परिकलन **अनुलग्नक- I** में संलग्न है, जैसा जेएनपीटी द्वारा भेजा गया है।

(छ) इस संबंध में, जेएनपीटी ने अपने प्रस्ताव में यह बताया है कि जेएनपीटी ने इस कीमत निर्धारण को, सचिव, पोत परिवहन मंत्रालय की अध्यक्षता में आयोजित स्थायी वित्त समिति (एसएफसी) की बैठक में परियोजना लागत आकलनों का अनुमोदन प्राप्त करने और भूमि की कीमत निर्धारण कार्यनीति के निर्धारण के लिए प्रस्तुत किया था। एसएफसी ने प्रशासनिक प्रभारों और अन्य व्ययों के लिए अपफ्रंट भुगतान पर नाममात्र के 10 प्रतिशत प्रतिफल को भी हिसाब में लिया जाए। एसएफसी ने सलाह दी है कि, आस-पड़ोस के गैर- पत्तन सेज़ में प्रचलित दरों को ध्यान में रखते हुए, सेज़ के प्रथम चरण की बोली के लिए आधार दर 4000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर ही रखी

जाए। क्योंकि या तो अपफ्रंट अथवा वार्षिक पट्टा भुगतानों अथवा अन्य भुगतानों की नीलामी होगी, एसएफसी ने पाया है कि जेएनपीटी 4000/- रुपये की दर के आधार से अधिक मूल्य भी वसूल सकता है। जेएनपीटी ने यह भी बताया है कि निविदा प्रक्रिया के पहले चरण के पूरा हो जाने के पश्चात, पत्तन द्वारा प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव को सेज़ क्षेत्र में भूमि आबंटन के अगले चरण की निविदा प्रक्रिया के लिए न्यूनतम आरक्षित कीमत माना जाए। कीमत निर्धारण कार्यनीति पर जेएनपीटी के बोर्ड, पोत परिवहन मंत्रालय, एलएसी ने काफी परिश्रम से समीक्षा की है और सेज़ के प्रथम चरण की बोली के लिए उपयुक्त पायी गई है।

- (iv) जेएनपीटी ने आरंभ में अपने प्रस्तावित दरमानों में 4000 रुपये प्रति वर्गमीटर का ही प्रस्ताव किया था। तथापि, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ख) के साथ पठित खंड 13(ग) इस प्राधिकरण से वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ से आरक्षित कीमत को अधिसूचित करने की अपेक्षा रखता है न कि एक बारगी अपफ्रंट पट्टा भुगतान की। इसके अतिरिक्त, संशोधित भूमि नीति, 2014 के खंड 11.2(घ) में अनुबद्ध है अपफ्रंट आधार पर भूमि को पट्टे के लिए आरक्षित कीमत निर्धारण, जो कि वार्षिक पट्टा किरायों के कुल योग का एनपीवी होगा जिनका परिकलन नवीनतम दरमानों के अनुसार किया जाता है, पत्तन न्यास के कार्यक्षेत्र में आता है न कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अंतर्गत और न ही संशोधित भूमि नीति, 2014 के अंतर्गत इस प्राधिकरण के अंतर्गत नहीं आता। इसलिए, हमारे अनुरोध पर, जेएनपीटी ने अपने संशोधित दरमानों में वार्षिक पट्टा किराया 266/- रुपये प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया है। यह पट्टा किराया, 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि पर सुविचार के पश्चात एक बारगी अपफ्रंट भुगतान के रूप में 4000/- रुपये प्रतिवर्ग मीटर बनता है, जैसा कि एसएफसी द्वारा सुझाव दिया गया है और एलएसी द्वारा संस्तुत तथा जेएनपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है। यदि 4000/- रुपये आरक्षित कीमत पर पहुंचने के लिए किराया 244.92 रुपये प्रति वर्ग मीटर हो, जैसा जेएनपीटी द्वारा अपने परिकलन में दर्शाया गया है, जो इस आदेश के पैरा संख्या 2.2(xi) (ड.) में बताया गया है, अनुमोदित किया जाये, तो इस एक बारगी 4000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर का भुगतान नहीं निकलता क्योंकि इसमें 10 प्रतिशत नाममात्र का प्रत्याशित प्रतिफल प्रग्रहण नहीं करता। यह नोट किया जाये कि 244.92 रुपये के पट्टा किराये के आधार पर निकली 3700/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के आसपास निकली आधार कीमत को एसएफसी की सलाह पर 4000/- रुपये रखी गई है। यह दिया गया है कि उपाध्यक्ष (जेएनपीटी) की अध्यक्षता और पत्तन न्यास के विभागाध्यक्षों की सदस्यता वाली एलएसी भूमि के बाज़र मूल्यांकन पर विचार करने के पश्चात, जैसा कि ऊपर स्पष्ट किया गया है, प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंची और इस बात को मान्यता देत हुए कि जेएनपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी द्वारा निश्चित की गई दर को अनुमोदित किया है और कि जेएनपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप है, यह प्राधिकरण 266 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के प्रस्तावित पट्टा किराये का अनुमोदित करता है, जिसके आधार पर 4000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर एक बारगी अपफ्रंट पट्टा भुगतान पर 30 वर्ष की पट्टा अवधि के लिए आरक्षित कीमत रखी गई है जिसे जेएनपीटी ने निर्धारित किया है। यदि 30 वर्षों के लिए अपफ्रंट भुगतान के संदर्भ में आरक्षित कीमत निर्धारित नहीं की जाती, कारण ऊपर बताए गए हैं, तो 1/- रुपया प्रति वर्ग मीटर, नाममात्र का वार्षिक पट्टा किराया ही निर्धारित होता है जिसका 30 वर्षों की अवधि के दौरान भुगतान होता रहता है, जैसा कि पत्तन ने प्रस्तावित किया था, निर्धारण के लिए संगत नहीं था।

- (v) जेएनपीटी ने कुछ शब्दों की परिभाषाएं प्रस्तावित की हैं अर्थात्, "बोर्ड", "प्राधिकरण", "अध्यक्ष", "भूमि", "पट्टा", "लाइसेंस", "अपफ्रंट आधार", "प्रीमियम आधार", "पत्तन संबंधी कार्यकलाप" और "गैर-पत्तन कार्यकलाप"।

'बोर्ड', 'प्राधिकरण', 'अध्यक्ष' और 'भूमि' महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 में दी गई शब्दावली की निर्धारित परिभाषाओं के अनुरूप हैं अतः अनुमोदित की जाती हैं।

‘पट्टा’, ‘लाइसेंस’, ‘अपफ्रंट आधार’ और ‘प्रीमियम आधार’ शब्दावली की परिभाषाएं भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में पहले ही अनुबद्ध हैं अतः इन्हें जेएनपीटी की किराया अनुसूची में अलग से निर्धारित नहीं की जाती हैं।

‘पत्तन संबंधी कार्यकलाप’ के अर्थ को जेएनपीटी ने पत्तन व्यापार के संवर्धन तथा बंदरगाह प्रचालनों के लिए महत्वपूर्ण अन्य कार्यकलापों के लिए कार्गो प्रहस्तन से प्रत्यक्ष रूप से संबंधित कार्यकलापों से लिया है। इसी प्रकार, ‘गैर-पत्तन कार्यकलापों’ से अर्थ को जेएनपीटी ने उन कार्यकलापों से लिया है जो कार्यकलाप पत्तन और टाउनशिप से संबंधित हैं, परन्तु साथ ही, अप्रत्यक्ष रूप से पत्तन के व्यापार का समर्थन करते हैं। इन परिभाषाओं का जेएनपीटी की किराया अनुसूची के संगत नहीं पाये गए जो सेज़ के भीतर भूमि के आबंटन के लिए एकल पट्टा किराया निर्धारित करता है। प्रयोजन, जिसके लिए भूमि आबंटन की जानी है, का पट्टा किरायों की दर से कोई संबंध नहीं है। इस स्थिति को ध्यान में रखकर, “पत्तन संबंधी कार्यकलाप” और “गैर पत्तन संबंधी कार्यकलाप” शब्दावली की प्रस्तावित परिभाषाएं किराया अनुसूची में निर्धारित नहीं की जाती।

- (vi) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) इस प्राधिकरण को हर पांच वर्ष पर दरमानों का एक बार पुनर्निर्धारण का अधिदेश देते हैं। इस संबंध में जेएनपीटी ने इस प्रभाव का एक नोट प्रस्तावित किया है कि सेज़ क्षेत्र में भूमि की पट्टा दरों में भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसरण में सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से पांच वर्षों के पश्चात संशोधित/समीक्षा की जायेगी। संशोधित पट्टा किराये सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से प्रभावी नए पट्टों पर लागू होंगी।

उक्त नोट में भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 को उक्त संदर्भ में “लागू भूमि नीति दिशानिर्देश” शब्दावली से प्रतिस्थापित किया गया है।

- (vii) जेएनपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि निर्धारित दरमान वार्षिक पट्टा किरायों पर 2 प्रतिशत वर्ष की दर से वार्षिक वृद्धि के अधी होंगे जब तक कि लागू विधियों अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अन्यथा संशोधित न किया जाए।

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 खंड 13(ग) अनुबद्ध करता है कि वार्षिक वृद्धि की दर 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी। तदनुसार, जेएनपीटी ने प्रस्तावित किरायों के लिए वार्षिक वृद्धि 2 प्रतिशत प्रति वर्ष को अपनाया प्रतीत होता है। इस संदर्भ में यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि अब निर्धारित किराया अनुसूची 5 वर्ष की अवधि के लिए वैध होगी। इस प्रकार, पत्तन द्वारा प्रस्तावित 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर भी किराया अनुसूची की अवधि के दौरान वैध रहेगी जब तक कि किराया अनुसूची की वैधता की अवधि के दौरान एक भिन्न वृद्धि कारक निर्धारित करने वाली नई भूमि नीति प्रभावी नहीं हो जाती। तदनुसार, जेएनपीटी द्वारा निर्धारित टिप्पणी को प्रस्तावित टिप्पणी में से “अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा” शब्दावली को विलुप्त करते हुए हल्का सा संशोधित कर दिया गया है।

- (viii) जेएनपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दरमान भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 तत्पश्चात् किए गए संशोधनों (यदि कोई हो) में निर्धारित विनिर्देशों और शर्तों और समय-समय पर सरकार द्वारा संसूचित अन्य लागू कानूनों और विनियमों के अधीन है। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।

- (ix) जेएनपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि जेटियों से पत्तन क्षेत्र के बाहर अथवा भीतर टैंक फार्मों तक पाइपलाइन/कन्वेयर आदि (यदि अपेक्षित होगा) डालने के लिए बोर्ड के अनुमोदन से मार्गोधिकार अनुमति दी जाएगी। यह न पट्टे पर होगी और न ही लाइसेंस पर। मार्गोधिकार अनुमति देने के लिए किसी पक्ष को भूमि का आबंटन नहीं होगा इन्हें सामूहिक उपयोक्ता आधार पर विद्युता जायेगा और यदि उसी पाइप लाइन की जरूरत किसी दूसरे पक्ष को पड़ती है तो इसे पत्तन न्यास बोर्ड और पक्षों

के बीच सहमति की शर्तों पर काम में लाया जा सकेगा। पक्षों को पत्तन द्वारा निर्धारित शर्तों का पालन करना होगा। यह टिप्पणी भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप पायी गई है अतः अनुमोदित की जाती है।

9.1. परिणाम में और ऊपर दिये गए कारणों से और सामूहिक जानकारी के आधार पर, यह प्राधिकरण एफटीडब्ल्यूजेड क्षेत्र स्थित भूमि के आबंटन के लिए दरमानों का उनकी सोपाधिकताओं के साथ अनुमोदन करता है जो **अनुलग्नक -III** पर संलग्न हैं।

9.2. सोपाधिकताओं के साथ दरमान भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति पर प्रभावी होंगे और 5 वर्ष तक लागू रहेंगे। दिया गया अनुमोदन उस अवधि की समाप्ति पर स्वतः व्यपगत हो जायेगा। जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट रूप से उसका विस्तार न किया जाये।

टी. एस. बालसुब्रह्मणियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./143/16(121)]

अनुलग्नक - I

वार्षिक पट्टा किराये का परिकलन

भूमि कीमत निर्धारण		
प्रतिमान	राशि	इकाई
भूमि अर्जन लागत		
भूमि अर्जन लागत प्रति एकड़ (1984)	30000.00	भारतीय रुपये
कुल भूमि क्षेत्र	685.13	एकड़
कुल अर्जन लागत (सेज क्षेत्र)	2.06	करोड़ भारतीय रुपये
ब्याज की हानि @ 9%	9%	प्रति वर्ष
ब्याज हानि - वर्षों की संख्या	32	वर्ष
अर्जन लागत का एनपीवी	32.40	करोड़ भारतीय रुपये
ऐतिहासिक भूमि अर्जन दर (वर्तमान कीमतों में)	116.85	रुपये प्रति वर्ग मीटर
परियोजना विकास लागत		
परियोजना विकास लागत	667.41	करोड़ रुपये
कुल बिक्री योग्य क्षेत्र (संसाधन जोन में औद्योगिक प्लॉट शामिल हैं)	316.09	एकड़
कुल बिक्री योग्य क्षेत्र (संसाधन जोन + गैर संसाधन जोन)	480.42	एकड़
परियोजना विकास लागत प्रति यूनिट - क्षेत्र बिक्री योग्य क्षेत्र तक ही	3432.76	रुपये प्रति वर्गमीटर
परियोजना के लिए जेएनपीटी की कुल लागत		
परियोजना के लिए जेएनपीटी से निवेश	699.81	भारतीय रुपये करोड़ में
यूनिट निवेश दर प्रति वर्ग मीटर	3549.61	भारतीय रुपये करोड़ में
अनुमानित लागतों का समंजन प्रस्ताव में जैसा ब्यौरा दिया गया है।		
प्रति यूनिट कीमत पर सुविचारित समंजन कारक स्थल संभरण, धरातल, अवसंरचना के लिए भूमि	15%	
प्रशासनिक और अन्य भावी व्ययों के लिए जेएनपीटी की न्यूनतम प्रतिफल प्रत्याशा	10%	
कुल समंजन कारक	25%	

भूमि कीमत निर्धारण		
प्रतिमान	राशि	इकाई
समंजनों सहित बाजार मूल्य		
भूमि का बाजार मूल्य (भूमि नीति के अनुसार भूमि किरायों के लिए)	4437.013	रूपये प्रति वर्ग मीटर
वार्षिक पट्टा किराया बाजार मूल्य के @ 6 प्रतिशत पर	266.22 (Say 266)	मान लो
पट्टा अवधि	30	वर्ष
वृद्धि प्रतिवर्ष	1	वर्ष
पट्टा किराया वृद्धि	2%	जेएनपीटी द्वारा अपनाए गए भूमि आबंटन दिशानिर्देश

266.22 रूपये प्रति वर्ग मीटर के वार्षिक पट्टा भुगतान पर आधारित अपफ्रंट किराया भुगतान का आकलन

	1	2	3	4	5	6	7	8
वर्ष	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23
वृद्धि कारक @ 2 प्रतिशत	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15
वार्षिक पट्टा दर (रूपये प्रति वर्ग मीटर)	266.2208	271.545	276.976	282.516	288.166	293.929	299.808	305.804
छूट कारक - 7.83 प्रतिशत की छूट दर के आधार पर	1	0.927	0.860	0.798	0.740	0.686	0.636	0.590
प्रभावी अपफ्रंट लीज़ दर (रु0 प्रति वर्ग मीटर)	266.2208	251.827	238.212	225.332	213.149	201.625	190.724	180.412

	9	10	11	12	13	14	15	16
वर्ष	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31
वृद्धि कारक @ 2 प्रतिशत	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32	1.35
वार्षिक पट्टा दर (रूपये प्रति वर्ग मीटर)	311.920	318.158	324.522	331.012	337.632	344.385	351.273	358.298
छूट कारक - 7.83 प्रतिशत की छूट दर के आधार पर	0.547	0.507	0.471	0.436	0.405	0.375	0.348	0.323
प्रभावी अपफ्रंट लीज़ दर (रु0 प्रति वर्ग मीटर)	170.658	161.431	152.703	144.447	136.637	129.250	122.262	115.651

	17	18	19	20	21	22	23	24
वर्ष	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35	2035-36	2036-37	2037-38	2038-39
वृद्धि कारक @ 2 प्रतिशत	1.37	1.40	1.43	1.46	1.49	1.52	1.55	1.58
वार्षिक पट्टा दर (रूपये प्रति वर्ग मीटर)	365.464	372.773	380.229	387.833	395.590	403.502	411.572	419.803
छूट कारक - 7.83 प्रतिशत की छूट दर के आधार पर	0.299	0.278	0.257	0.239	0.221	0.205	0.190	0.177
प्रभावी अपफ्रंट लीज़ दर (रु0 प्रति वर्ग मीटर)	109.398	103.484	97.889	92.596	87.590	82.854	78.374	74.137

वर्ग मीटर)								
------------	--	--	--	--	--	--	--	--

	25	26	27	28	29	30
वर्ष	2039-40	2040-41	2041-42	2042-43	2043-44	2044-45
वृद्धि कारक @ 2 प्रतिशत	1.61	1.64	1.67	1.71	1.74	1.78
वार्षिक पट्टा दर (रूपये प्रति वर्ग मीटर)	428.199	436.763	445.499	454.409	463.497	472.767
छूट कारक - 7.83 प्रतिशत की छूट दर के आधार पर	0.164	0.152	0.141	0.131	0.121	0.112
प्रभावी अपफ्रंट लीज़ दर (रु0 प्रति वर्ग मीटर)	70.129	66.337	62.750	59.358	56.148	53.113
	25	26	27	28	29	30

कुल प्रभावी अपफ्रंट पट्टा दर = 3994.7 - 4000 रूपये प्रति वर्ग मीटर

अनुलग्नक - II

जेएनपीटी एफटीडब्ल्यूजेड के लिए पट्टा किराया निकालने के लिए परिकलन

1	ऐतिहासिक अधिग्रहण लागत	30000	रूपये प्रति एकड़
2	अधिग्रहीत क्षेत्र	685.13	एकड़
3	कुल ऐतिहासिक अधिग्रहण लागत	20553900	रूपये
4	कुल ऐतिहासिक अधिग्रहण लागत	2.06	रूपये प्रति एकड़

5 वर्ष 2016 को 9 प्रतिशत सूचकांकन पर सूचकांकित अधिग्रहण लागत का परिकलन

वर्ष	वर्ष	ऐतिहासिक अधिग्रहण लागत @ 9% पर सूचकांकित (रूपये करोड़ में)
1984	1	2.06
1985	2	2.25
1986	3	2.45
1987	4	2.67
1988	5	2.91
1989	6	3.17
1990	7	3.45
1991	8	3.77
1992	9	4.10
1993	10	4.47
1994	11	4.88
1995	12	5.32
1996	13	5.79
1997	14	6.32
1998	15	6.88
1999	16	7.50
2000	17	8.18
2001	18	8.91
2002	19	9.72

2003	20	10.59
2004	21	11.55
2005	22	12.58
2006	23	13.72
2007	24	14.95
2008	25	16.30
2009	26	17.76
2010	27	19.36
2011	28	21.10
2012	29	23.00
2013	30	25.07
2014	31	27.33
2015	32	29.79
2016	33	32.47

6 भूमि के बाजार मूल्य का परिकलन

अधिग्रहण लागत	विकास लागत
32.40 करोड़ रुपये (पूर्णांकित)	667.41 करोड़ रुपये
324000000 रुपये	6674100000 रुपये
472902.95 प्रति एकड़ लागत (685.13 एकड़)	13892219.31 480.42 एकड़ के विक्री योग्य क्षेत्र की प्रति एकड़ लागत
116.86 प्रति वर्गमीटर लागत (1 एकड़ = 4046.86 वर्गमीटर)	3432.84 प्रति वर्गमीटर लागत (1 एकड़ = 4046.86 वर्गमीटर)

कुल (अधिग्रहण लागत + विकास लागत)	3549.70 रु. प्रतिवर्ग मीटर
समंजन कारक 15%	532.45 रु. प्रतिवर्ग मीटर
प्रत्याशित प्रतिफल 10%	354.97 रु. प्रतिवर्ग मीटर
भूमि का बाजार मूल्य	4437.12 रु. प्रतिवर्ग मीटर

7 पट्टा किराये का परिकलन

पट्टा किराया भूमि के बाजार मूल्य का @ 6% 266.23	रु. प्रतिवर्ग मीटर
पट्टा किराये का पूर्णांकन जैसा पत्तन द्वारा प्रस्तावित किया गया है।	266.00 रु. प्रतिवर्ग मीटर

अनुलग्नक - III

मुक्त व्यापार भांडागार जोन (एफटीडब्ल्यूजेड) के लिए नियत क्षेत्र में जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास भूमि के आबंटन के लिए दरमान (एसओआर)

1. संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और लागू होना

- (क) इसे "मुक्त व्यापार भांडागार जोन (एफटीडब्ल्यूजेड) के लिए पट्टा प्रयोजन से जेएन पत्तन के सीमा-शुल्क क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास के दरमान" कहा जा सकेगा।
- (ख) यह महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण (प्राधिकरण) द्वारा विनिर्दिष्ट तारीख को प्रवृत्त होगा।
- (ग) यह एफटीडब्ल्यूजेड के विकास के लिए पहचान किए गए जेएन पत्तन के सीमा-शुल्क क्षेत्र से इतर क्षेत्रों पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित तारीख से 30 वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेगा।

2. परिभाषाएं :

- (क) पत्तन के संदर्भ में "बोर्ड" से तात्पर्य महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 के अंतर्गत पत्तन के लिए गठित न्यासी मंडल से है।
- (ख) "प्राधिकरण" (टीएएमपी) से तात्पर्य महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 47क के अंतर्गत गठित महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण से है।
- (ग) "अध्यक्ष" से तात्पर्य बोर्ड के अध्यक्ष से है और इसमें महापत्तन न्यास के अधिनियम, 1963 की धारा 14 के अंतर्गत उसके स्थान पर कार्य करने के लिए नियुक्त कोई व्यक्ति शामिल है।
- (घ) "भूमि" से तात्पर्य महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 2 (क) में दिए गए अर्थ से है।

3. पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमान:

3.1. प्रतिशत एफटी डब्ल्यूजेड के विकास के लिए भूमि का आबंटन निम्नलिखित दरों पर किया जाता है:

क्र.सं.	जोन	30 वर्ष के पट्टे पर वार्षिक पट्टा किराया की आरक्षित कीमत (रूपये प्रतिवर्ग मीटर प्रतिवर्ष)
1	मुक्त व्यापार भांडागार जोन के भीतर भूमि	266/-

3.2. वार्षिक वृद्धि

ऊपर धारा 3.1 में उल्लिखित निर्धारित दरमान वार्षिक पट्टा किराये पर 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से वार्षिक वृद्धि के अधीन है जब तक और लागू कानूनों द्वारा अन्यथा संशोधित न किए जाए।

3.3. दरमानों में संशोधन

एफटीडब्ल्यूजेड क्षेत्र में भूमि के पट्टे के दरमानों को लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से 5 वर्ष पश्चात् संशोधन/समीक्षा की जाएगी। संशोधित पट्टा किराये सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से नए पट्टों पर लागू होंगे।

4. निबंधन और शर्तें

4.1 विनियम:

दरमान भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 तत्पश्चात् किए गए संशोधनों (यदि कोई हो) में निर्धारित विनिर्देशों और शर्तों और समय-समय पर सरकार द्वारा संसूचित अन्य लागू कानूनों और विनियमों के अधीन है।

4.2 मार्गाधिकार अनुमति:

जेटियों से पत्तन क्षेत्र के बाहर अथवा भीतर टैंक फार्मों तक पाइपलाइन/कन्वेयर आदि (यदि अपेक्षित होगा) डालने के लिए बोर्ड के अनुमोदन से मार्गाधिकार अनुमति दी जाएगी। यह न पट्टे पर होगी और न ही लाइसेंस पर। मार्गाधिकार अनुमति देने के लिए किसी पक्ष को भूमि का आबंटन नहीं होगा इन्हे सामूहिक उपयोक्ता आधार पर विद्युता जायेगा और यदि उसी पाइप लाइन की जरूरत किसी दूसरे पक्ष को पड़ती है तो इसे पत्तन न्यास बोर्ड और पक्षों के बीच सहमति की शर्तों पर काम में लाया जा सकेगा। पक्षों को पत्तन द्वारा निर्धारित शर्तों का पालन करना होगा।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 23rd May, 2016

No. TAMP/19/2016-JNPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for notification of Scale of Rates (SoR) for allotment of land admeasuring 277.38 hectares on lease rental basis for 30 years for development of Special Economic Zone (SEZ) near JNPT.

Tariff Authority for Major Ports Case No. TAMP/19/2016 – JNPT

The Jawaharlal Nehru Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

O R D E R

(Passed on this 06th day of May 2016)

This case relates to a proposal received from the Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for notification of Scale of Rates (SoR) for allotment of land admeasuring 277.38 hectares on lease rental basis for 30 years for development of Special Economic Zone (SEZ) near JNPT.

2.1. The submissions made by the JNPT in its proposal are summarised below:

- (i) JNPT has undertaken the development of a port based Multi-Product SEZ across an area 277.38 hectares in the land owned by the port trust. The said project is a major infrastructure development initiative by the port which would boost the region's economic development and generate employment opportunities.
- (ii) Since the idea of the SEZ is to complement the port operations and generate employment in the region, the lease rates for the same has not been worked out based on the market value of the land. The lease rates have been worked out only to recover the costs incurred on the acquisition of the said land and for the development of infrastructure facilities.
- (iii) The approach and the lease rates were discussed and deliberated with the Standing Finance Committee meeting on 29 September 2015 at Ministry of Shipping, New Delhi. Therein, the Committee had approved the rate of `4000/- per sq. mt. as Upfront Payment for 30 years Lease Period. The approved rates are meant for consideration of land allotment in the SEZ area only.
- (iv) The on-ground activities for development of basic infrastructure have started and the port intends to start the tendering processing for allotment of Free Trade Warehousing Zone to be developed as a part of the SEZ area preferably by March/ April 2016.
- (v) In view of the same, TAMP is requested to kindly approve the rates and issue the required notification at the earliest.

2.2. The other main points made by the JNPT in its proposal dated 22 February 2016 are summarised below:

- (i) JN Port has been allocated an aggregate area of approximately 2,584 hectares of land by the Government of India. JNPT plans to utilize its undeveloped land for further expansion of its port operations, including development of additional berthing and cargo handling facilities both at the waterfront and in the back-up areas. In order to utilize available waterfront and land area, JNPT also intends to develop and sub-lease land to third parties, including those interested in establishing facilities that utilize JNPT infrastructure and related services.
- (ii) Keeping in view the objective of the port, a Special Economic Zone (SEZ) project was conceptualized by the Port Authorities and incorporated in the Land Use Plan of the port. The proposed Special Economic Zone at the Port to be developed at a cost of around INR 524 crore is the first-of-its-kind at a major port complex in the country, and would be developed on 277.38 hectares of land along the Panvel-Uran road connecting the cargo terminals to state highways.
- (iii) The site is around 15 km from Navi Mumbai and around 40 km from Mumbai city. There are three villages and one township within the catchment area; the JNPT Township, Belpada village near the

approach road from Panvel, the Jashkar Village and Karal, Sonari, Sawarkar village near the area where the NH 4B and SH 54 meet. Another road linking the port to Panvel is being constructed. There is an oil tank farm area opposite to the SEZ site and a petroleum pipeline running parallel to the railway line; this pipeline is link to the liquid cargo terminals.

- (iv) The Total land area i.e. 277.38 hectares is proposed to have the following breakup:

Sr. No.	Land Use	% Share	Area IN Ha
1.	Processing Zone	72.19%	200.25
2.	Non-Processing Zone	27.81%	77.13
Total		100%	277.38

- (v) The Break Up of Processing Zone is as follows:

Sr. No	Land use Activity	Area in Ha	% to PA
1.	Total Industrial Land	129.83	64.8
a.	Engineering	43.03	21.5
b.	Apparel and Textile	11.00	5.5
c.	Non-conventional	10.43	5.2
d.	Electronics and Hardware	12.91	6.4
e.	Free Trade Warehousing Zone	30.76	5.4
f.	Multi Services	21.70	10.8
2.	Infrastructure utilities – water, wastewater, solid waste, power, fire station	8.41	4.2
3.	Commercial	5.22	2.6
4.	Parking, security, truck parking	6.32	3.2
5.	Roads	25.92	13
6.	Green areas/ Green belt	24.54	12.2
TOTAL - PROCESSING AREA		200.25	100
Total Saleable Area (Industrial) (1a+1b+1c+1d+1e+1f+3)		127.97	

[There appears to be an error in arriving at the figure of 127.97 Ha. If Industrial land and commercial land are considered, the total saleable area works out to 135.05 Ha.]

- (vi) The Break Up of Non-Processing Zone is as follows:

Sr. No.	Land Use	Area in Hectares	% Share
1.	Housing	28.73	50.23%
2.	Recreational		
	Green Belt	12.21	13.31%
	Parks & Open Spaces	2.50	6.28%
3.	Civic Amenities	8.00	3.19%
4.	Commercial	7.52	3.14%
5.	Utility Infrastructure	1.67	3.77%
6.	Transport & Communication		
	Roads	16.08	17.58%
	Parking	0.45	2.51%
	Total	77.13	100%
	Total Saleable Area (1+3+4)	66.50	

[There appears to be an error in calculation of the figure of 66.50 Ha.]

(vii) The Summary of total Development cost is as given below:

Sr. No	Item	Development Cost (₹ In Crores)
1	Road Works	
	Pavement – Rigid	89.92
	Drainage	29.06
	Pipe Culverts	3.67
	Road Furniture and Appurtenances	7.95
2	Earth Works including Ground Improvement using PVD	155.95
3	Water Supply and Distribution System	13.58
4	Sewage Collection and Treatment System	29.26
5	Solid Waste Management System	3.50
6	Power Supply and Distribution System	62.09
7	Landscaping and Buildings	16.62
	Total Internal Infrastructure Development Cost	411.60
8	Dedicated Entry/ Exit Interchange	31.02
9	Electrical Substation	20.45
10	Bulk Water Line from MJP	5.69
	Total External Infrastructure Development Cost	57.16
11	Variation Limit due to increase in Fuel Cost, Labor Cost etc. @3% of Civil Construction Cost	14.06
12	Project Monitoring Consultant Expenses @2% of Total Civil Construction Cost	9.38
13	Boundary Wall Construction	32.00
14	Earth Filling Work for Area B	9.35
15	Earth Filling for Area-A	12.28
16	Land filling for identified area (FY 2009-10)	50.00
17	Provision for other Expenses related to Insurance/ Contingency and Marketing and Advertisement Cost @ 3% Total Civil Construction Cost	37.78
	Total Civil Construction Cost	468.76
	Total Development Cost including variation and other provisions	667.41

Note: (1) Cost towards the development Internal Infrastructure Development and External Infrastructure Development are taken based on the DPR prepared by the Technical Consultant M/s. L&T Infrastructure Engineering Ltd.

(2) Contingency cost, cost towards PMC services, marketing expenses and other expenses as indicated in the table above has been worked out by JNPT in line with the market practice and the same was discussed by the SFC meeting.

(viii) **Land Allocation outside the Port's Custom Area**

As per Clause 16 of the Land Policy for Major Ports, 2014, the Land outside custom bond area of the Port shall be given on lease basis only. However, in specific cases, the land can be given on license basis for the port related activities, for reasons to be recorded in writing. The area identified for the Special Economic Zone falls outside the Custom Bound Area of JN Port. The area shall be allotted to the selected SEZ Units/ Co-Developer on Lease basis only.

(ix) **Tenure for Land Allocation**

As per Clause 16.2 of the Land Policy for Major Ports, 2014, land can be leased up to a maximum cumulative period of 30 years with the approval of the Board. For capital intensive project, the Port may decide to fix the tenure of lease for more than 30 years. Such proposals are to be submitted with the recommendations of the Board to the Empowered Committee for its approval. The Port in its land-use plan should identify land which can be allotted on long-term lease basis, i.e. for tenure of 30 years and beyond. In this regard, the tenure for allotment of land is fixed to 30 years and the necessary approval from the Ministry of Shipping and the Board has been obtained.

The relevant extract from the minutes of Standing Finance Committee (SFC) meeting held on 29 September 2015 under the Chairmanship of Secretary (Shipping) as furnished by the JNPT (**Page No. 93-97/c**), is reproduced below:

- “3. The SFC advised that the base rate is kept at INR 4000 per sq.m for the first phase of bidding of SEZ, keeping in view the rates prevailing in the non port SEZs in the vicinity.
7. After these deliberations, the SFC recommended the proposal of the JNPT to develop the basic infrastructure for Phase I of the SFC at a cost of ₹468.62 crores and”

(x) **Land Allotment Committee**

As per Clause 16.2 (e) of the Land Policy for Major Ports, 2014, a Land Allotment Committee is to be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic, to finalize the Reserve Price. Accordingly, a Land Allotment Committee consisting of the Deputy Chairman, Chief Manager (Finance), Chief Manager (Admn) & Secy and Chief Manager (Traffic) has been constituted by the port. A Copy of the constitution of the Land Allotment Committee is furnished by the JNPT (**Page no. 112-113/c**).

(xi) **Summary of estimation of the Land Lease Rate and View of the Land Allotment Committee**

As per the clause 11 and clause 13 of the Land Policy for Major Ports, 2014, the parameters mentioned for determining the lease rates for land have been considered by the Land Allotment Committee. The various factors that have been discussed and analyzed by the committee are as follows:

(a) **State Government's ready reckoner of land values**

The Land use for the processing area has been classified as “Industrial Activities”. The area identified for the proposed Special Economic Zone is located within the Port owned land. As specified in the notification of the SEZ issued by the Ministry of Commerce and Industry, Department of Commerce (SEZ Section) vide ref. no. F.1/4/2010-SEZ dated 11th August 2014, the notified area encompasses the following villages/ taluka:

- (i) Village Sawarkhar, Taluka Uran
- (ii) Village Karal, Taluka Uran
- (iii) Village Sonari, Taluka Uran
- (iv) Village Jaskhar, Taluka Uran

The Website of Department of Registration & Stamps, Government of Maharashtra maintains and displays the data related to the Ready Reckoner values of the land and properties in various districts of Maharashtra. The website has been used as a reference source for the ready reckoner values of the land in the villages identified above. The data gathered from the website is summarized below:

Ready Reckoner Rates (₹ per sq. mt.) for 2016				
Sl. No.	Village	Non-Agricultural Land (₹Per sq.mt.)	Office (₹ Per sq.mt.)	Shops (₹ Per sq.mt.)
1.	Sawarkhar, Tal-Uran (SEZ)	2430	37800	41400
2.	Karal, Tal-Uran (SEZ)	2430	37800	41400
3.	Sonari, Tal-Uran	1570	26000	33300

Source: Website of Department of Registration and Stamps, Government of Maharashtra
Considering the above rates and the Land use classified for the SEZ as “Non-Agricultural Land”, the average rates for Non-Agricultural Land in the aforementioned villages has been factored for the valuation of the SEZ Land i.e ₹2000 per sq.mt or ₹0.81 crore per acre.

It was observed by the Committee that allotment of land parcels at the ready reckoner rates will not recoup the investments of JNPT in developing the land parcels and building the infrastructure for the SEZ. Hence, the committee opined that the ready reckoner rates may not be relevant for land allotment purpose.

- (b) **Highest rate of relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.**

As per the Committee, the vicinity of the port may be referenced to be the region covering the villages of Sonari, Jaskhar, Sheva and Sawarkhar, Jasai, Chirle, Chirner etc. The rate of escalation adopted by JNPT as per the Land Policy for similar projects and transactions is 2% per annum. Some transactions have been recorded in the vicinity of the port. However, owing to the small size of the land parcels in above stated transactions, the same may not be compared directly to the land allotment in the SEZ wherein the average transaction size is expected to be around 20-30 acres. Hence, the factor has not been considered for land allotment purpose.

(c) **Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land:**

As per the policy, highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board needs to be considered. However, the port has not floated any such tender for auction-cum-tender for the land in port area. Hence, such rates are not available for consideration.

(d) **Rate arrived at by approved valuer appointed for the propose by the Port.**

Earlier, M/s Knight Frank India Private Limited was engaged to evaluate the rental value of a land for the purpose of leasing out to Tank Farm Operators. The rental rate thus evaluated by the consultant was ₹1809 per sq. mt. per annum.

Accounting for the escalation @2% per annum, the current rate is ₹1882 per sq. mt. per annum. For the designated land area for the Special Economic Zone, no separate Valuer has been appointed.

However, it was observed by the committee that the Lease rentals prescribed by the valuer are on the higher side and the reason for the same was that the land was inside the port area and was allocated for a different use. Also, the land parcel was much smaller. While such high rentals would ensure revenue to the port, but the same will attract fewer investors and also dilute the objective of the port to generate employment opportunities. Hence, it was decided that this transaction of tank farm is not relevant. Any other report of any valuer hired by the port was not available for reference.

(e) **Any other relevant factor considered by the Port:**

The land allocation committee had worked out a land pricing considering the following criteria:

- (i) Historical cost of land acquisition for the land identified for the SEZ
- (ii) Cost of development of the infrastructure facilities

Land Pricing		
Parameter	Amount	Unit
Land Acquisition Cost per Acre (1984)	30000.00	INR
Total Land Area	685.13	Acre
Total Saleable Area (Processing Zone Only includes Industrial plots)	316.09	Acre
Total Saleable Area (Processing Zone plus Non-Processing Zone)	480.42	Acre
Acquisition Cost (SEZ Area)	2.06	INR Crore
Loss of Interest @9%	9%	per annum
Number of years for Loss of Interest	32	Years
NPV of Acquisition Cost	32.40	INR Crore
Project Development Cost	667.41	INR Crore
NPV of Investment from JNPT	699.81	INR Crore
Rates for Valuation		
Historical Land Acquisition rate (in Current Prices)	116.85	INR per sqm
Project Development Cost per Unit area spread across Saleable Area Only	3432.76	INR per sqm
Adjustment factor (premium) considered on Price per Unit of Land due to location, logistics etc.	15.00%	
Market Value of Land (for Lease Rentals as per Land Policy)	4082.05	INR per sqm

Lease Period	30	Years
Lease Rental Value@6% of Market Value	244.92	INR per sqm per annum (Capitalization rate of 6% used as per Land Policy)
Escalation every	1	Year
Lease Rental Escalation	2%	As per Land Allotment Guidelines adopted by JNPT
Discount Rate	7.83%	10 Year G-Sec Yield rate as per RBI Bulletin February 2016
Amount Recouped through Upfront Payments and Nominal lease Rentals	715.03	INR Crore
Nominal Lease Rentals	1	INR per sqm per annum as per Land Policy
NPV of Nominal Lease Rentals	1.20	INR Crore
Net Present Value (Upfront Amount to be Paid)	3671.54	INR per sq.mt.
Nominal return expectation @ 10%	367	INR
Minimum Reserve Prices	4038.69 Say 4000	INR per sq.mt.

Based on the above factors, land price of ₹3700 per sq.mt. was worked out by the land pricing committee. This price was also compared with the prevailing rates in the other similar industrial areas. JNPT presented this pricing in a meeting held with Standing Finance Committee (SFC) and JNPT Authority on 29th September 2015 at Transport Bhavan, New Delhi for securing approval on project cost estimates and for determining the land pricing strategy. The Port had presented a detailed methodology on land price fixation and based on the discussions, it was decided that a nominal return of 10% for JNPT may be built up in the rates recommended above considering administrative charges and other expenses. Thereby, the SFC headed by the Secretary, Ministry of Shipping suggested to keep a price of ₹4000 per sq.mt. as Minimum Reserve Price for land allotment in the first phase of bidding for the SEZ area.

It was also observed by the Ministry during the meeting that as there would be an auction on either upfront or annual lease payments (or other payments), JNPT would realize higher value than the same.

The above rate of ₹4000 per sq. mt as Minimum Reserve Price was thereby approved by the SFC headed by the Secretary (Shipping) and also had the concurrence of JNPT. Hence, the committee is of the opinion that the aforementioned rate should be fixed as the base rate for first phase of bidding of the SEZ. Further, keeping in view the intention of the port to bid out the FTWZ land by end of March/April 2016 admeasuring approx. 79 acres in the first phase of bidding, committee requests TAMP to approve and notify the recommended rates at the earliest. A round table conference was held on 19 February 2016 and the feedback from the industry players on the land rates were taken.

The pricing strategy has been reviewed diligently by the Board of JNPT, the Ministry of Shipping and the Land Allotment Committee and has been found to be appropriate for the first phase of bidding for the SEZ. In view of the same, JNPT decided to adopt the same as the Minimum Reserve Price for Upfront Payment towards the lease of the land to be allotted. The rates mentioned above are for allotment purpose in SEZ area only.

After finalization of the first phase of the tendering process, the highest offer received by the port would be considered as the Minimum Reserve Price for next phase of tendering process for land allotment in SEZ area.

(xii). The relevant extract of the Scale of Rates furnished by the JNPT is reproduced below:

“Allotment of land on lease basis for non-Port related activities

Allotment of land admeasuring a total area of 277.38 hectares for the development of SEZ and FTWZ on the Upfront Lease payment basis as per the rates indicated below.

Sl. No.	Zone	Reserve Price in terms of Upfront Payment for 30 years Lease (₹ Per sq.mt)	Annual Lease Rate - Nominal Lease rentals for 30 years (₹ Per sq.mt per annum)
1	Special Economic Zone including FTWZ	4000	1

3.1. While acknowledging the proposal, the JNPT was requested vide our letter dated 2 March 2016 to furnish a copy of the Report of the Land Allotment Committee. The JNPT was also requested to forward a copy of the Minutes of its Board Meeting, approving the proposal filed to us. Since the JNPT had not furnished the list of users/ user organisations/ major lessees, the JNPT was also requested to simultaneously forward a copy of its entire proposal to the users/ user organisations/ major lessees as found relevant by it, requesting them to furnish their comments to us within 10 days, with a copy endorsed to us giving details of the names of the users/ user organisations/ major lessees along with their contact details.

3.2. The JNPT vide its letter dated 07 March 2016 has forwarded to us the report of the Land Allotment Committee.

3.3. With regard to the approval of its Board of Trustees, the JNPT vide its e-mail dated 04 April 2016 has stated that the Board of Trustees of JNPT in its Meeting held on 29 March 2016 has approved the proposal of the Port. From the Note placed by the Port before the Board of Trustees of JNPT, as forwarded by us to JNPT, it is seen that approval of the Board has been sought to ratify the action taken by the Port in relation to submission of proposal to the Authority and also for approval of the rate finalized by the Land Allotment committee i.e. ₹4000/- per sq.m as one time upfront lease payment for allocation of the first set of land on 30 year lease for development of a Free Trade Warehousing Zone.

3.4. Further, with regard to the request made by us to JNPT to forward a copy of its entire proposal to the users/ user organisations/ major lessees as found relevant by it and furnishing the names of the users/ user organisations/ major lessees so consulted alongwith their contact details, the JNPT vide its e-mail dated 09 March 2016 has furnished the names of the users/ Associations and Terminal Operators consulted by it along with their contact details. The JNPT has also endorsed to us, a copy of the e-mail sent by it to all the users/ Associations and Terminal Operators.

4.1. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the JNPT proposal dated 22 February 2016 was forwarded by us at our level to the Bombay Chamber of Commerce and Industry and Indian Merchants Chamber for their comments.

4.2. None of the users/ Associations and Terminal Operators have furnished their comments.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the JNPT was requested vide our letter dated 17 March 2016 to furnish information/ clarification on a few points. The JNPT has responded vide its email dated 23 March 2016. The information/ clarification sought by us and the response of JNPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought by us	Reply of JNPT
(i)	The Report of the Land Allotment Committee furnished by JNPT vide its letter dated 09 March 2016 draws reference to the Report of the Project Advisor M/s. Ernst & Young LLP relating to fixation of Minimum Reserve Price for land allotment in SEZ area. The copy of the said Report is not found attached with the Report of the Land Allotment Committee. The JNPT to furnish a copy of the same.	The copy of the report of the project Advisors i.e M/s Ernst & Young LLP is furnished. (The Report was not found attached with the reply furnished by JNPT by e-mail. Subsequently, the JNPT vide its e-mail dated 01 April 2016 has, interalia, furnished the copy of the report of the project Advisors.)
(ii)	Clause 13(a) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, requires the Port to take into account the highest of the factors as listed in the said Clause to determine the latest market value of the port land. One of the factors to determine the latest market value of the port land is the rate arrived by an approved valuer appointed for the purpose by the Port. In this connection, the JNPT has drawn reference to the Report of January 2014 of Valuer viz., M/s Knight Frank India Private Limited who was engaged by JNPT to evaluate the rental value of a land for the purpose of leasing out to Tank Farm Operators. In this context, the reason for not appointing an approved Valuer to determine the latest market value of the SEZ area and instead drawing reference to the Report of a Valuer engaged to evaluate the rental value of a land for the purpose of leasing out to Tank Farm Operators, to be explained.	It is understood that the Land Policy guidelines require the port to undertake land valuation through an approved valuer appointed for the purpose. The port has drawn reference to the subject report of M/s Knight Frank India Pvt. Ltd.; since the Tank farm area had certain characteristics similar to the proposed SEZ as indicated below: a. Proposed SEZ area and the Tank farm area both are outside custom bound area of the port b. Both the lands are owned by the Jawaharlal Nehru Port c. There are further similarities in the concerned land parcels w.r.t Property Type, Location Details, Lease Tenure, purpose of Leasing (industrial), transaction type (Lease) etc. However, the committee also observed that the land parcel was much smaller and that the subject land was already used as a Tank Farm and had certain infrastructure already in place. It was further observed by the committee that the SEZ land

		<p>shall be given to firms belonging to various sectors and the support reserve price for each sector may vary based on the sector dynamics. In view of the same, more focus should be on the potential volume of EXIM cargo from the SEZ units rather than on the premium pricing of the land, which may act as deterrent for allotment of the land to SEZ units. The subject project is a first-of-its-kind for a Major Port and the same may not be comparable to the land pricing followed for the back-up area allocation for any port (wherein the focus is mainly on the better returns from the land pricing). Further, as the land lease prices are to be determined by auction process, it is expected to provide better pricing in terms of the lease amount. As mentioned in the proposal, the approach adopted by JNPT is towards the recovery of the expenditure incurred on the Project Land, with an intention to fix the land price competitively that would attract more firms towards SEZ. This in turn would support the JN Port traffic volumes and would generate higher revenues for JNPT at the port end. Further, the rates are compared with the industrial estate rates in the vicinity area. In view of the overall approach towards the fixation of lease rentals adopted by JNPT, the committee had not appointed a fresh Valuer and has referred to the already available valuation report.</p>
(iii)	<p>Clause 13(c) read with clause 13(b) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, requires this Authority to notify the Reserve Price in terms of Annual Lease Rent. However, the proposed Scale of rates furnished by JNPT stipulates prescription of (₹4000/- per sq.m.) Reserve Price in terms of Upfront Payment for 30 years and not the annual lease rental at [₹244.92 per sq.m per annum (6% of market value of ₹4082.05 per sq.m)]. As stipulated in clause 11.2(d) of the Revised Land Policy, 2014, fixation of Reserve Price for leasing out land on upfront basis, which would be the NPV of the sum total of annual lease rentals calculated as per the latest SOR, is in the domain of the Port Trust and not within the ambit of this Authority either under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 or under Land Policy, 2014. Therefore, the JNPT to suitably modify the proposed Scale of rates proposing Reserve Price in terms of Annual Lease Rent.</p>	<p>We agree to the observation stated above and herein, we modify the proposal in terms of Annual Lease Rentals. Keeping the upfront amount per sq. mt (₹4000 per sq.mt.) as constant, the Annual lease rentals work out to be ₹266 per sq. mt. per annum to be escalated at 2% per annum for 30 years. The detailed calculation for the above has been furnished. (The JNPT has again furnished the calculation as already furnished by it alongwith its proposal. Subsequently, the JNPT vide its e-mail dated 01 April 2016 has, interalia, furnished the workings to arrive at the annual lease rentals of ₹266/- per sq.m. A copy of the workings furnished by JNPT is attached as Annex - I)</p>
(iv)	<p>The following points with reference to the proposed Scale of Rates are brought to the notice of JNPT:</p>	
	<p>(a) Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, mandates this Authority to revise Scale of Rates once in every five years. The JNPT has not proposed note for periodicity of review in the proposed Scale of Rates.</p>	<p>As per the provisions of the Policy Guidelines for Land Management, 2014; the following paragraph may be added to the Scale of Rates. "The base rates for lease of land in the SEZ area shall be revised/reviewed after five years with the approval of Competent Authority in accordance with the Policy Guidelines for Land Management, 2014. The revised lease rentals shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority."</p>

	(b) At Section 2, the JNPT has proposed definitions in respect of 'Registration charges', 'Document preparation charges', 'Security Deposit', 'Service Tax' and 'Penalty'. Further, provisions with regard to the said terms have been prescribed at Section 3.2, 3.3, 3.4 and 3.5. In this regard, these terms would have been already defined in the relevant Act which can form part of the individual Lease/ Licence Agreement and need not form part of the Scale of Rates.	We agree with the observations and the mentioned definitions for 'Registration charges', 'Document preparation charges', 'Security Deposit', 'Service Tax' and 'Penalty' along with provisions in Section 3.2, 3.3, 3.4 and 3.5 of the Scale of Rates may be removed. Accordingly, a revised Scale of Rates proposal is furnished.
	(c) The other terms and conditions listed at Section 4.1(due date of payment), Section 4.2 (Mode of payment), Section 4.3 (Interest on delayed payment), Section 4.4 (Counting date of allotment), Section 4.5 (Non-utilisation of allotted land), Section 4.6 (Penalty for breach of licence agreement provisions) and Section 4.7 (Observation of rules and regulations of JNPT by Licensee), can form part of the individual Lease/ Licence Agreement and need not form part of the Scale of Rates. These terms and conditions can be governed by the Land Policy of the Government to the extent they do not contradict the Land Policy.	We agree with the observations and the mentioned sections i.e Section 4. 1 (due date of payment), Section 4.2 (Mode of payment), Section 4.3 (Interest on delayed payment), Section 4.4 (Counting date of allotment), Section 4. 5 (Non-utilisation of allotted land), Section 4.6 (Penalty for breach of licence agreement provisions) and Section 4. 7 (Observation of rules and regulations of JNPT by Licensee) may be removed from the Scale of Rates notification. Accordingly, a revised Scale of Rates proposal is furnished.
	(d) The applicable annual escalation of 2% has not been indicated in the Scale of Rates. The same to be proposed.	The applicable annual escalation rates have been indicated in the revised Scale of Rates furnished.
	(e) The JNPT to prescribe a general note to the effect that all the other conditions governing the lease rentals shall be in line with the Land Policy Guidelines as issued by the Government.	We have accordingly modified the Scale of Rates proposal as under: "The scale of rates (SoR) for lease of land in the SEZ area shall be revised/ reviewed after five years with the approval of Competent Authority in accordance with the Policy Guidelines for Land Management, 2014. The revised SoR shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority"
	(f) The JNPT, if required, to prescribe conditionalities with regard to granting right of way permission for laying pipelines/ conveyors, in line with the stipulations contained at Clause 14 of revised Land Policy Guidelines, 2014.	We have accordingly added the relevant clause in revised Scale of Rates. "The Right of Way permission for laying pipelines/conveyors etc. (if required), from jetties to the tank farms within & outside port area shall be given with approval of the Board. It shall neither be a lease nor a license. There shall not be any allotment of land to a party for giving Right of Way permission. These shall be laid on common user basis and if the same pipeline is required by any other party, it shall be spared, on such terms as agreed between the parties and the Port Trust Board. The parties shall have to abide by the conditions specified by the Port."

6.1. The joint hearing on the above case was held on 15 March 2016 at the office of this Authority. However, except JNPT, no representatives of user/ Associations/ terminal operators/ prospective applicants were present at the joint hearing. The consultation proceedings will not be complete unless the stake holders are heard. Therefore, as suggested by JNPT, the joint hearing was again held on 17 March 2016 at the Office of the Authority. At the joint hearing, the Consultant of JNPT i.e., Ernst & Young had made a Power point presentation of the proposal on behalf of the JNPT. At the joint hearing, the JNPT and the concerned users / organization bodies have made their submissions.

6.2. As agreed at the joint hearing, the JNPT was requested vide our letter dated 22 March 2016 to furnish the Standing Finance Committee (SFC) memo presented by it before the SFC. The JNPT vide its email dated 23 March 2016, has interalia, furnished the SFC memo.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i) The Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) had been allocated an aggregate area of approximately 2,584 hectares of land by the Government of India. Keeping in view the objective of the port to utilize this land for further expansion of its port operations, the JNPT has conceptualized to develop a Special Economic Zone (SEZ) on 277.38 hectares of the said land. The JNPT also envisages to incur an amount of ₹667.41 crores to develop internal infrastructure viz., road works, drainage, culverts, earth works, water supply, power supply, landscaping, buildings, sewage collection/ treatment system, solid waste management system etc., dedicated entry/exit interchange, electrical substation, boundary wall, earth filling, land filling etc. Thus, the proposal of the port is to fix lease rentals for allotment of said land area of 277.38 hectares. Though the proposal of the JNPT is to fix lease rentals for allotment of 277.38 hectares, the Board of Trustees of JNPT has approved ₹4000/- per sq.m as one time upfront lease payment for allocation of the first set of land on 30 year lease for development of a Free Trade Warehousing Zone (FTWZ). In view of this position, this Authority is constrained to take up the proposal for prescribing lease rentals for the FTWZ only. The JNPT can approach this Authority for approval of lease rental for the remaining area of SEZ with the approval of its Board following the applicable Land Policy Guidelines.
- (ii) For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time. The JNPT has also stated that the lease rental is to be fixed following the Land Policy Guidelines. Accordingly, the proposal of JNPT has been taken up for fixing lease rentals following the amended Land Policy Guidelines of 2014, issued by the Ministry of Shipping (MOS) to all the Major Port Trusts on 17 July 2015.
 - (a) The amended Land Policy Guidelines, 2014 clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
 - (b) As per clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic. Accordingly, the JNPT has reported to have constituted a Land Allotment Committee consisting of the Deputy Chairman, Chief Manager (Finance), Chief Manager (Admn) & Secretary and Chief Manager (Traffic). The JNPT has furnished a copy of the Report of the LAC.
 - (c) As per Clause 13(a) of the amended land policy guidelines of 2014, the LAC shall determine the latest market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the port and (v) any other relevant factor as may be identified by the port.

Further, as per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the amended land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for latest market value of land stipulated in Para 13 (a) of the land policy guidelines of 2014. In case the LAC is not choosing the highest factor, clause 13(a) requires the LAC to record the reasons for the same in writing.
 - (d) Of the five factors prescribed in the amended land policy guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the LAC has not found relevant the Ready Reckoner rates for Non-Agricultural Land in the nearby villages at ₹ 2000 per sq.mt, as it would not recoup the investments of JNPT in developing the land parcels and building the infrastructure for the SEZ. The LAC is also reported to have not taken into account the sale transactions recorded in the vicinity of the port, owing to the small size of the land parcels thereat as compared to the average land allotment in the SEZ envisaged at around 20-30 acres. Further, since the port had not floated any tender for auction of the land in port area, such rates were not available for consideration of the LAC.

One of the factors to determine the latest market value of the port land is the rate arrived by an approved valuer appointed for the purpose by the Port. In this connection, the JNPT has not appointed an approved Valuer to determine the latest market value of the SEZ area. The LAC has reference to the Report of January 2014 of a Valuer engaged by JNPT to evaluate the rental value of the land to be leased out to Tank Farm Operators. In view of the similar characteristics of the Tank farm area and the SEZ area, in the form of both areas being outside custom bound area, both the lands being owned by the JNPT and other similarities in the concerned land parcels. The current rental rate for Tank Farm is reported at ₹1882 per sq.m./per annum. The JNPT is of the view that the lease rental as per the valuer of Tank Farm Land is on the higher side since the land is inside the port area and allocated for a different purpose, apart from the fact that the land parcel is much smaller. While such high rentals would ensure revenue to the port, it will, however, attract fewer investors and dilute the objective of the port to fix the land price competitively that would attract more firms towards SEZ, thereby generating higher revenues for the port, rather than the premium pricing of the land, which may act as deterrent for allotment of the land to SEZ units.

In view of the above position, the LAC has decided to adopt 'any of the factor' as stipulated in the Guidelines. For the purpose, the LAC is seen to have considered the cost recovery approach.

- (e) By taking into account the historical acquisition cost along with the estimated development costs, the unit investment cost has been arrived at ₹3549.61 per sq.m. Thereafter, by considering 15% adjustment factor towards premium to recognize location, logistic etc., and 10% Return Expectation (as suggested by the Standing Finance Committee (SFC), as discussed subsequently), the market value of the land has been arrived at ₹4437.01 per sq.m. Lease rental at 6% of the market value of the land works out to ₹266.22 per sq.m per annum. The lease rental so arrived has been rounded off to ₹266/- per sq.m per annum. A statement showing the workings in this regard is attached as **Annex – II**.
- (f) Thereafter, considering an annual escalation of 2% per annum on the lease rental of ₹266/- per sq.m per annum for a period of 30 years and applying a discounting factor of 7.83%, the net present value of the upfront amount to be paid by the allottee has been worked out by JNPT at ₹3994.70 per sq.m. This has been rounded off and thus an amount of ₹4000/- per sq.m has been considered as the Reserve Price in terms of one time upfront lease payment for allocation of land on 30 year lease basis. The calculation for one time upfront lease payment is attached as **Annex- I** as furnished by JNPT.
- (g) In this connection, the JNPT in its proposal has stated that JNPT had presented this pricing in a meeting held with Standing Finance Committee (SFC) headed by the Secretary, Ministry of Shipping, for securing approval on project cost estimates and for determining the land pricing strategy. The SFC is reported to have suggested to take into account a nominal return expectation of 10% over the upfront payment towards administrative charges and other expenses. The SFC has advised that the base rate be kept at ₹4000/- per sq.m for the first phase of bidding of SEZ, keeping in view the rates prevailing in the non-port SEZs in the vicinity. As there would be an auction on either upfront or annual lease payments (or other payments), the SFC has observed that JNPT would realize higher value than the base rate of ₹4000/-. The JNPT has also stated that after finalization of the first phase of the tendering process, the highest offer received by the port would be considered as the Minimum Reserve Price for next phase of tendering process for land allotment in SEZ area. The pricing strategy is reported to have been reviewed diligently by the Board of JNPT, the Ministry of Shipping and the LAC and found by them to be appropriate for the first phase of bidding for the SEZ.
- (iv) The JNPT has initially proposed prescription of ₹4000/- per sq.m. in its proposed Scale of rates. However, Clause 13(c) read with clause 13(b) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, requires this Authority to notify the Reserve Price in terms of Annual Lease Rent and not the one time upfront lease payment. Further, as stipulated in clause 11.2(d) of the amended Land Policy, 2014, fixation of Reserve Price for leasing out land on upfront basis, which would be the NPV of the sum total of annual lease rentals calculated as per the latest SOR, is in the domain of the Port Trust and not within the ambit of this Authority either under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 or under the amended Land Policy, 2014. Therefore, at our request, the JNPT in its revised Scale of Rates has prescribed the annual Lease Rentals at ₹266 per sq.m. per annum. This lease rental after considering an annual escalation of 2% would result in the one time upfront payment of ₹4000/- per sq.m. as suggested by the SFC as well as recommended by LAC and approved by the Board of Trustees of

JNPT. If rental of ₹244.92 per sq.m. shown by JNPT in its calculation to arrive at the Reserve Price of ₹4000/- as brought out at paragraph No. 2.2 (xi)(e) of this order is only approved, it will not result into an one time upfront payment of ₹4000/- per sq.m. because it does not capture the 10% nominal return expectation. It is to be noted that the base price of around ₹3700/- per sq.m. arrived based on the Lease rental of ₹244.92 has been pegged at ₹4000/- per sq.m. on the advice of the SFC.

Given that the LAC headed by Deputy Chairman (JNPT) and comprising of Head of the Departments of the port trust has, after considering the market valuation of land as explained above, arrived at the proposed lease rental and also recognising that the Board of Trustees of JNPT have approved the rate finalized by the LAC, and that the proposal filed by JNPT is in line with the amended Land policy guidelines of 2014, this Authority is inclined to approve the proposed lease rental of ₹266/- per sq.m per annum, based on which rate of ₹4000/- per sq.m., being the Reserve Price in terms of one time upfront lease payment for allocation of land on 30 year lease basis, has been determined by the JNPT.

Given that the Reserve Price in terms of Upfront Payment for 30 years has not been prescribed for the reasons stated above, the prescription of ₹1/- per sq.m, being the nominal annual lease rental to be payable during the period of 30 years, as proposed by the Port, is not relevant for prescription..

- (v) The JNPT has proposed definitions for the terms viz., 'Board', 'TAMP', 'Chairman', 'Land', 'Lease', 'License', 'Upfront basis', 'Premium basis', 'Port related activities' and 'Non-Port related activities'.

The definitions for the terms viz., 'Board', 'TAMP', 'Chairman' and 'Land' are seen to be in line with the definitions prescribed for the said terms in the Major Port Trusts Act, 1963, and hence are approved.

The definitions for the terms viz., 'Lease', 'License', 'Upfront basis', and 'Premium basis', are already stipulated in the Land Policy Guidelines of 2014 and hence are not separately prescribed in the Rent Schedule of JNPT.

The term 'Port related activities' has been defined by JNPT to mean those activities directly related to Cargo handling for enhancement of port business and other activities vital for Harbour operations. Similarly, the term 'Non-Port related activities' has been defined by JNPT to mean those activities related to the Port and the township for smooth functioning, but at the same time indirectly supporting the business of the Port. These definitions are not found relevant to the Rent Schedule of JNPT, which prescribes a single lease rental for allotment of land inside the SEZ. The purpose for which the land is intended to be allotted has no bearing on the rate of lease rentals. In view of this position, the proposed definitions for the terms 'Port related activities' and 'Non-Port related activities', are not prescribed in the Rent Schedule.

- (vi) Clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, mandates this Authority to refix the Scale of Rates once in every five years. In this connection, the JNPT has proposed a note to the effect that the Scale of Rates for lease of Land in the SEZ area shall be revised/ reviewed after five years with the approval of Competent Authority in accordance with the Policy Guidelines for Land Management, 2014. The revised lease rentals shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority.

The reference to the Policy Guidelines for Land Management, 2014, in the said note is replaced with the term 'applicable Land Policy Guidelines'.

- (vii) The JNPT has proposed a note to the effect that the prescribed Scale of Rates shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the annual lease rentals unless and otherwise revised by the applicable laws or by the Competent Authority.

Clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, stipulates fixing of the rate of annual escalation at not less than 2%. Accordingly, the JNPT is seen to have adopted an annual escalation of 2% per annum for the proposed rentals. In this context, it is relevant to mention here that the Rent Schedule fixed now will be valid for a period of five years. As such, the annual escalation of 2% as proposed by the port now should also remain valid during the tenure of the validity of the Rent Schedule, unless and until a new Land Policy prescribing a different escalation factor comes into effect during the tenure of the validity of the Rent Schedule. Accordingly, the note proposed by the JNPT is slightly modified by deleting the term 'or by the Competent Authority' from the proposed note.

- (viii) The JNPT has proposed a note to the effect that the Scale of Rates shall be subject to the conditions and stipulations prescribed in the Policy Guidelines for Land Management, 2014 and subsequent

amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time. The proposed note is approved.

- (ix) The JNPT has proposed a note to the effect that the Right of Way permission for laying pipelines/conveyors etc. (if required), from jetties to the tank farms within & outside port area shall be given with approval of the Board. It shall neither be a lease nor a license. There shall not be any allotment of land to a party for giving Right of Way permission. These shall be laid on common user basis and if the same pipeline is required by any other party, it shall be spared, on such terms as agreed between the parties and the Port Trust Board. The parties shall have to abide by the conditions specified by the Port. This note is seen to be in line with the Land Policy Guidelines of 2014 and hence, is approved.

9.1. In the result, and for the reasons given above and based on a collective application of mind, this Authority approves the Scale of Rates for allotment of Land at FTWZ area along with the conditionalities which is attached as **Annex – III**.

9.2. The Scale of Rates along with conditionalities will become effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall be in force for five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./143/16(121)]

Annex-I

Calculation of Annual Lease Rentals

Land Pricing		
Parameter	Amount	Unit
Land Acquisition Cost		
Land Acquisition Cost per Acre (1984)	30000.00	INR
Total Land Area	685.13	Acre
Total Acquisition Cost (SEZ Area)	2.06	INR Crore
Loss of Interest @9%	9%	per annum
Number of years for Loss of Interest	32	Years
NPV of Acquisition Cost	32.40	INR Crore
Historical Land Acquisition rate (in Current Prices)	116.85	INR per sqm
Project Development Cost		
Project Development Cost	667.41	INR Crore
Total Saleable Area (Processing Zone includes Industrial plots Only)	316.09	Acre
Total Saleable Area (Processing Zone plus Non-Processing Zone)	480.42	Acre
Project Development Cost per Unit area spread across Saleable Area Only	3432.76	INR per sqm
Total Cost of JNPT for the Project		
Investment from JNPT for the Project	699.81	INR Crore
Unit Investment cost per Sqm	3549.61	INR per sqm
Adjustments to the estimated costs as detailed in the proposal		
Adjustment factor considered on Price per Unit of Land due to location, logistics , ground infrastructure	15%	
Minimum Return Expectations of JNPT on account of administrative and other future expenses	10%	
Total Adjustment Factor	25%	
Market Value with Adjustments		
Market Value of Land (for Lease Rentals as per Land Policy)	4437.013	INR per sqm

Land Pricing		
Parameter	Amount	Unit
(3549.61*1.25)		
Annual Lease Rental at 6% of the market value	266.22 (Say 266)	
Lease Period	30	Years
Escalation every	1	Year
Lease Rental Escalation	2%	As per Land Allotment Guidelines adopted by JNPT

Estimation of the Upfront Lease Payment based on the Annual Lease payment of ₹ 266.22 per square meter

	1	2	3	4	5	6	7	8
Year	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23
Escalation factor @2% per annum	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15
Annual Lease Rate (Rs. Per sqm)	266.2208	271.545	276.976	282.516	288.166	293.929	299.808	305.804
Discount Factor based on discount rate of 7.83%	1	0.927	0.860	0.798	0.740	0.686	0.636	0.590
Effective Upfront Lease rate (Rs. Per sqm)	266.2208	251.827	238.212	225.332	213.149	201.625	190.724	180.412

	9	10	11	12	13	14	15	16
Year	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31
Escalation factor @2% per annum	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32	1.35
Annual Lease Rate (Rs. Per sqm)	311.920	318.158	324.522	331.012	337.632	344.385	351.273	358.298
Discount Factor based on discount rate of 7.83%	0.547	0.507	0.471	0.436	0.405	0.375	0.348	0.323
Effective Upfront Lease rate (Rs. Per sqm)	170.658	161.431	152.703	144.447	136.637	129.250	122.262	115.651

	17	18	19	20	21	22	23	24
Year	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35	2035-36	2036-37	2037-38	2038-39
Escalation factor @2% per annum	1.37	1.40	1.43	1.46	1.49	1.52	1.55	1.58

Annual Lease Rate (Rs. Per sqm)	365.464	372.773	380.229	387.833	395.590	403.502	411.572	419.803
Discount Factor based on discount rate of 7.83%	0.299	0.278	0.257	0.239	0.221	0.205	0.190	0.177
Effective Upfront Lease rate (Rs. Per sqm)	109.398	103.484	97.889	92.596	87.590	82.854	78.374	74.137

	25	26	27	28	29	30
Year	2039-40	2040-41	2041-42	2042-43	2043-44	2044-45
Escalation factor @2% per annum	1.61	1.64	1.67	1.71	1.74	1.78
Annual Lease Rate (Rs. Per sqm)	428.199	436.763	445.499	454.409	463.497	472.767
Discount Factor based on discount rate of 7.83%	0.164	0.152	0.141	0.131	0.121	0.112
Effective Upfront Lease rate (Rs. Per sqm)	70.129	66.337	62.750	59.358	56.148	53.113
	25	26	27	28	29	30

Total Effective Upfront Lease Rate = Rs. 3994.7 ~ Rs. 4000 per sqm

Annex - II

WORKINGS TO ARRIVE AT THE LEASE RENTALS FOR THE JNPT FTWZ

- 1 Historical acquisition cost 30000 Rupees per acre
- 2 Area acquired 685.13 Acres
- 3 Total Historical acquisition cost 20553900 Rupees
- 4 Total Historical acquisition cost 2.06 Rupees in crores

5 Calculation of Indexed acquisition cost at 9% indexation as at the year 2016

Year	Year	Historical acquisition cost indexed @ 9% per annum (Rs. In crores)
1984	1	2.06
1985	2	2.25
1986	3	2.45
1987	4	2.67
1988	5	2.91
1989	6	3.17
1990	7	3.45
1991	8	3.77
1992	9	4.10
1993	10	4.47
1994	11	4.88
1995	12	5.32
1996	13	5.79
1997	14	6.32
1998	15	6.88
1999	16	7.50
2000	17	8.18
2001	18	8.91
2002	19	9.72
2003	20	10.59
2004	21	11.55
2005	22	12.58
2006	23	13.72
2007	24	14.95
2008	25	16.30

2009	26	17.76
2010	27	19.36
2011	28	21.10
2012	29	23.00
2013	30	25.07
2014	31	27.33
2015	32	29.79
2016	33	32.47

5 Calculation of Market value of Land:

Acquisition cost		Development cost	
32.40	Rupees in crores (rounded off)	667.41	Rupees in crores
324000000	Rupees	6674100000	Rupees
472902.95	Cost per acre (685.13 acres)	13892219.31	Cost per acre of saleable area 480.42 acres
116.86	Cost per sq.m (1 acre = 4046.86 sq.m)	3432.84	Cost per sq.m (1 acre = 4046.86 sq.m)

Total (acquisition cost + development cost)	3549.70	Rs. per sq.m
Adjustment factor of 15%	532.45	Rs. per sq.m
Return Expectation @ 10%	354.97	Rs. per sq.m
Market value of land	4437.12	Rs. per sq.m

7

Calculation of Lease Rental

Lease Rentals @ 6% of Market value of land	266.23	Rs. per sq.m
Rounded off Lease Rentals as proposed by the Port	266.00	Rs. per sq.m

Annex- III**SCALE OF RATES (SOR) FOR ALLOTMENT OF JAWAHARLAL NEHRU PORT TRUST LAND IN AREA ALLOCATED FOR FREE TRADE WAREHOUSING ZONE (FTWZ).**1. **Short Title, Commencement and Application:**

- This may be called “The Scale of Rates of Jawaharlal Nehru Port Trust for allotment of Port land outside the custom bond area of JN Port for leasing purpose for Development of Free Trade Warehousing Zone (FTWZ)”.
- The same shall come into force on such date as specified by Tariff Authorities for Major Ports (TAMP).
- It applies to the areas located beyond the custom bond area of JN Port identified for development of FTWZ for a period of 30 years from the date of approval of the Board.

2. **Definition**

- “**Board**”, in relation to a Port means the Board of Trustees constituted under Major Port Trust Act, 1963 for the Port.
- “**TAMP**”, means the Tariff Authority for Major Ports constituted under section 47-A of Major Port Trust Act, 1963.
- “**Chairman**”, means the Chairman of the Board and includes the person appointed to act in his place under section 14 of Major Port Trust Act, 1963.
- “**Land**”, shall have the meaning assigned to it as in Section 2(k) of Major Port Trust Act, 1963.

3. **Scale of Rates for Allotment of Port Land:**3.1. Allotment of land for the development of FTWZ as per the rates indicated below:

Sl. No.	Zone	Reserve Price in terms of Annual Lease Rentals for 30 years Lease (₹ Per sq.mt per annum)
1	Land inside the Free Trade Warehousing Zone	266/-

3.2. **Annual Escalation:**

The prescribed Scale of Rates mentioned in Section 3.1 above shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the annual lease rentals unless and otherwise revised by the applicable laws.

3.3. Revision in Scale of Rates:

The Scale of Rates for lease of Land in the FTWZ area shall be revised/ reviewed after five years with the approval of Competent Authority in accordance with the applicable Land Policy Guidelines. The revised lease rentals shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority.

4. Terms and Conditions:

4.1. Regulations:

The Scale of Rates shall be subject to the conditions and stipulations prescribed in the Policy Guidelines for Land Management, 2014 and subsequent amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time.

4.2. Right of Way Permission:

The Right of Way permission for laying pipelines/conveyors etc. (if required), from jetties to the tank farms within & outside port area shall be given with approval of the Board. It shall neither be a lease nor a license. There shall not be any allotment of land to a party for giving Right of Way permission. These shall be laid on common user basis and if the same pipeline is required by any other party, it shall be spared, on such terms as agreed between the parties and the Port Trust Board. The parties shall have to abide by the conditions specified by the Port.